

Université de Genève

Faculté des sciences économiques
et sociales

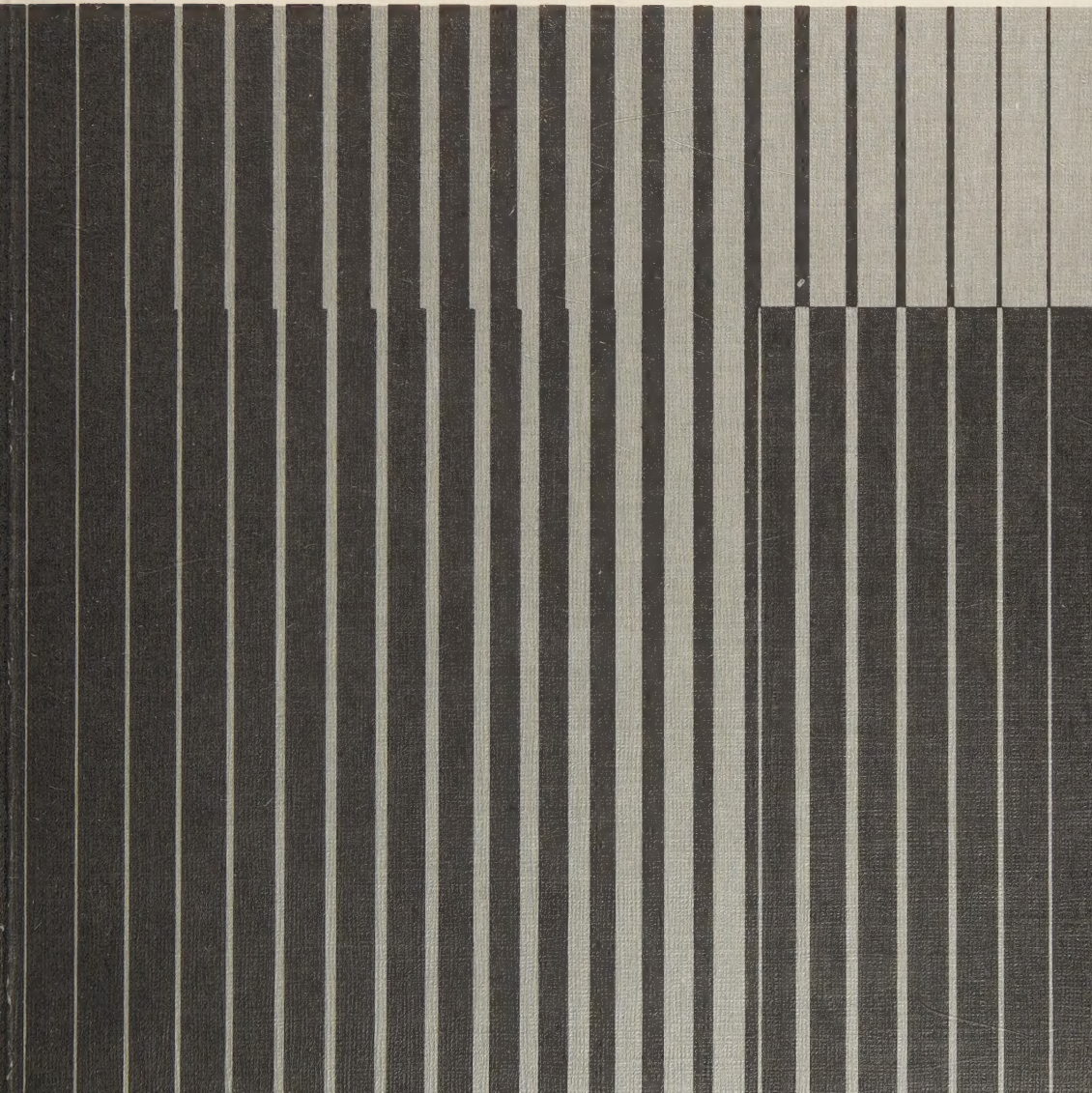
Collection des thèses

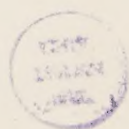
Editions Peter Lang, Berne

Philippe Cordey

**Appropriation et aménagement du territoire
Genève, essai d'écologie urbaine**

1984

The bottom half of the book cover features a large, abstract graphic design. It consists of numerous vertical stripes of varying widths and shades of gray, black, and white, creating a textured, almost architectural appearance. The stripes are closely spaced and run vertically across the entire width of the cover.



Appropriation et aménagement du territoire
Genève, essai d'écologie urbaine



Digitized by the Internet Archive
in 2026

**Appropriation et aménagement du territoire
Genève, essai d'écologie urbaine**

Thèse présentée à la Faculté des sciences économiques et sociales de l'Université de Genève

par
Philippe Cordey
pour l'obtention du grade de
Docteur ès sciences économiques et sociales
mention géographie

Membres du jury de thèse

M. Antoine S. Bailly
professeur, Genève

M. Pierre Moeschler
professeur, Genève

M. Jean-Bernard Racine
professeur, Lausanne

M. Claude Raffestin
professeur, Genève, directeur de thèse

M. Peter Tschopp
professeur, Genève, président du jury

Thèse No 306

PETER LANG
Berne · Francfort s. Main · New York
1984

La Faculté des sciences économiques et sociales
sur préavis du jury, a autorisé l'impression de la présente thèse,
sans entendre, par là, émettre aucune opinion sur les propositions
qui s'y trouvent énoncées et qui n'engagent que la responsabilité
de leur auteur.

Genève, le 20 décembre 1983

Le doyen:
Peter Tschopp

CIP-Kurztitelaufnahme der Deutschen Bibliothek

Cordey, Philippe:

Appropriation et aménagement du territoire:
Genève, essai d'écologie urbaine / Philippe
Cordey. – Berne; Francfort s. Main; New York:
Lang, 1984.

(Collection des thèses de la Faculté des
Sciences Economiques et Sociales de l'Univer-
sité de Genève)

ISBN 3-261-03427-0

Impression d'après le manuscrit de l'auteur

© Editions Peter Lang SA, Berne 1984
Successeur des Editions
Herbert Lang & Cie SA, Berne

Tous droits réservés.

Réimpression ou reproduction interdite par n'importe quel procédé,
notamment par microfilm, xérographie, microfiche, microcarte, offset, etc.

Impression: Lang Druck SA, Berne/ Liebefeld

"La situation des classes dominées a eu pour conséquence, tout au moins dans les temps modernes, que bien souvent elles ont non pas élevé leurs revendications directement à la puissance de l'absolu, mais dénoncé la contradiction entre la réalité telle qu'elle était et les principes qu'affirmaient les classes dominantes elles-mêmes".

M. Horkheimer
Théorie traditionnelle et théorie critique

P R E A M B U L E

Le présent travail a toujours eu comme but premier l'approche et la compréhension des relations entretenues par les acteurs urbains à l'intérieur du mode de production concerné. Nous ressentions très fortement, dans ce domaine, les lacunes d'un enseignement universitaire qui n'avait pas su s'extraire d'une approche traditionnelle : examen de plans de villes, de fonctions urbaines ou encore analyse des influences des centres urbains sur leur Umland. Pour importantes qu'elles soient, ces démarches nous ont paru insuffisantes puisqu'elles ne prennent pas en considération les mécanismes relationnels liant entre eux individus ou groupes, et qui sont pourtant les initiateurs de la production du territoire urbain dans lequel ceux-ci vivent.

Cette recherche, certes sanctionnée, devrait avoir le mérite de dégager, pour son auteur, la direction que prendra dorénavant sa dynamique intellectuelle. Cet "exercice de style" relève également de deux autres objectifs :

- il s'agit d'un exercice intellectuel, d'une construction théorique devant aboutir à une démonstration pratique;
- il s'agit également d'apporter une information supplémentaire au dossier de la production urbaine genevoise.

La réalisation de ces objectifs supposait la reconnaissance d'une problématique. C'est grâce à l'enseignement et à l'activité universitaire en général du Professeur Claude Raffestin que notre projet de thèse put se concrétiser. Son approche toute personnelle des situations relationnelles symétriques ou dissymétriques nous permirent de mieux comprendre l'enjeu social auquel nous appartenons tous. Nous tenons à exprimer au Professeur Raffestin toute notre reconnaissance bien que nous ayons conscience de ne pas avoir répondu complètement à ses exigences. Nous tenons aussi à le remercier d'avoir accepté une approche personnelle dans un domaine où sa maîtrise conceptuelle est remarquable.

Nous tenons également à remercier le Professeur Antoine Bailly pour sa contribution importante et immédiate dès son arrivée à Genève. Son esprit très critique et sa grande connaissance des phénomènes urbains nous ont permis de préciser et de renforcer la cohérence interne de notre recherche, sans pour autant avoir atteint le but souhaité. Il nous fut toujours très enrichissant de pouvoir présenter nos écrits à son appréciation. Qu'il en soit encore vivement remercié.

Un remerciement tout particulier sera adressé au Professeur Jean-Bernard Racine de Lausanne qui a su à chaque rencontre nous encourager. Son intérêt constant pour tout ce qui est entrepris par de jeunes chercheurs est un encouragement fondamental pour la continuation de la recherche géographique hors du milieu universitaire.

Nous ne pouvons passer sous silence l'aide précieuse de nombreuses personnes qui, à des degrés divers, nous ont toutes transmis une information essentielle sans laquelle ce travail n'aurait pu être mené à terme : D. Dind, R. Schaffert, S. Rossetti, R. Schönbachler, T. Tanquerel, P. Fuchs, P. Jaquet, U. Windisch et A. Léveillé nous ont permis de réfléchir sur la formalisation des concepts et l'utilisation de l'information fournie et nécessaire à l'élaboration de notre travail. Quant à Philippe Gfeller, source d'information et de réflexion fondamentale pendant ces dernières années, il a favorisé une collaboration qui nous initia progressivement et concrètement aux problèmes urbains, comblant ainsi cette lacune ressentie à la fin de nos études.

Nous tenons à remercier également Charles Hussy qui sut formaliser, rendre lisible et cartographier l'information statistique utilisée. Sa disponibilité et sa compréhension des méthodes quantitatives furent des aides essentielles pour la mise en page de l'essai de repérage, en Ville de Genève, du comportement de certains acteurs dans l'édification du bâti urbain.

Les présentations dactylographique et graphique sont l'oeuvre de Danielle Jolimay et de Jacques Cocquio que nous tenons à féliciter vivement pour le merveilleux travail accompli. Leur souci de répondre continuellement

à nos exigences, leur grand esprit d'initiative ainsi que leur patience à mon égard renforcent une amitié profonde et sincère établie depuis plusieurs années déjà. Quant à la réalisation des plans concernant les rues du Prieuré et Jean-Violette, elle est l'oeuvre de Jean-Marie Tabourdiot que nous tenons également à remercier vivement.

C'est notre collègue et amie Anne Perret qui a eu la gentillesse de relire notre manuscrit. Au-delà d'une lecture approfondie, ce fut une approche toute critique qui nous a souvent obligé à prendre du recul par rapport à notre texte.

Enfin, nous tenons à remercier les membres des différents services du Service Cantonal de Statistiques pour l'ensemble de l'information fournie et leur constante disponibilité.

INTRODUCTION

Le rôle de l'espace dans la formation des sociétés humaines est essentiel. C'est à partir de ce "donné" à exploiter que l'homme met en place, dans un long processus historique, une production particulière à son lieu d'établissement et à son niveau de connaissance. Cette production résulte d'un mécanisme inventif et évolutif à partir de l'espace dont les attributs sont utilisés de façon différentielle par les sociétés. En d'autres termes, à partir d'un système de relations entretenu avec son environnement, chaque société accumule de l'information et de l'énergie pour créer son territoire qui exprime le travail accompli par chacun de ses membres. Ce système relationnel liant l'homme à son environnement n'est pas unique. Il se double de tout un système relationnel liant les individus ou groupes d'individus entre eux. Ces deux systèmes constituent alors la territorialité, lato sensu, du groupe social concerné, ce qui lui permet de dégager des stratégies collectives ou individuelles qui font son originalité par rapport à d'autres groupes sociaux.

Nous utiliserons les notions de mode de production (MP) et de mode de production territoriale (MPT) pour exprimer la création du territoire et de la territorialité (MP = MPT). Comme l'écrit R. Fossaert, ce mode de production est le concept fondamental à partir duquel s'organise la société (1).

D'autre part, chaque société comporte en elle des inégalités socio-économiques qui font que certains individus ou groupes d'individus sont capables de décider de la forme et du contenu de tout mode de production, alors que d'autres n'ont pas les moyens de pratiquer de la sorte. Les premiers nommés appartiennent aux groupes dominants et les seconds,

(1) R. FOSSAERT, *La société, tome 1, Une théorie générale*, Seuil, Paris, 1977.

groupes dominés, appartiennent à la catégorie de ceux qui n'ont aucun pouvoir décisionnel. Ce pouvoir, qui se trouve entre les mains des groupes dominants, est politique et règle l'ensemble des mécanismes socio-économiques produits par la société concernée. M. Guillaume l'explique à sa façon : "(...) la classe dominante est la classe sociale qui s'assure la maîtrise des mécanismes économiques et des mécanismes de pouvoir" (1). Nous comprenons que font partie des groupes dominants les acteurs ou groupes d'acteurs qui possèdent les moyens de fixer l'orientation économique de leur groupe social. Tout acte économique relève d'une décision politique et Ch. Hussey, dans son étude régionale genevoise, explique cette double finalité interventionniste dans la production territoriale : "Le politique définit des règles assurant l'ordre social sous une forme ou sous une autre, en édictant des principes reconnus par tous, tandis que la sphère économique défend ses intérêts et ses valeurs dans le respect des normes" (2). L'Etat appartient donc aux groupes dominants au même titre que les détenteurs de capitaux, à savoir les grandes entreprises privées ou semi-privées financières, commerciales ou industrielles.

Les mobiles qui incitent les groupes dominants à s'appropriier et à aménager le territoire sont multiples : recherche du profit, du prestige ou de la puissance, ambition, volonté de diriger, de contrôler ou de plaire, sentiment d'utilité vis-à-vis de l'autre, de la collectivité. En réalité, tous ces mobiles n'ont de sens que si nous liions étroitement l'action de ces groupes à l'image qu'ils se font d'eux-mêmes : "La recherche matérielle "compte" aux yeux d'un individu non seulement en tant qu'elle représente pour lui un moyen de satisfaire des désirs individuels, mais

(1) M. GUILLAUME, *Le capital et son double*, PUF, Coll. "Economie en liberté", Paris, 1975, p. 123.

(2) Ch. HUSSY, *Genève, étude régionale, essai d'analyse sémiologique en géographie humaine*, Coll. des thèses de la Faculté SES, thèse no 272, Ed. P. Lang, Berne, 1980, p. 112.

aussi un moyen d'être "signifié" comme sujet social dans ses relations à autrui" (1). Nous verrons comment ces groupes possèdent les moyens de modifier le contenu du territoire et des territorialités qui s'en dégagent à travers des mécanismes d'échanges et de communications.

Les groupes dominés sont composés d'acteurs qui n'ont qu'un très faible pouvoir d'appropriation et d'aménagement du territoire dans lequel ils vivent. Ils ne sont donc pas immédiatement les initiateurs des deux systèmes relationnels dévoilés ci-dessus dans la mesure où ils ne possèdent ni le pouvoir politique ni les moyens financiers nécessaires. L'être dominé est un producteur/consommateur qui habite, circule, travaille et joue dans des lieux organisés et contrôlés par les groupes dominants. Il est de ce fait relégué au rang d'exécutant à l'intérieur du mode de production territoriale.

Diviser la société en deux groupes est en réalité simpliste. Pour comprendre la mise en place et le fondement du système relationnel global lié à l'apparition du territoire, nous affinerons notre perception des acteurs que nous diviserons en trois groupes en fonction de leur pouvoir ou non de décision quant à l'appropriation et à l'aménagement du territoire. Les décideurs/aménageurs, les aménageurs/exécutants et les usagers nous feront comprendre que le rapport dominant/dominé n'est pas un rapport statique défini une fois pour toutes mais qu'il est l'expression d'une mobilité relationnelle modifiant les deux termes de la relation suivant l'utilisation de l'information à disposition et l'énergie déployée par les différents groupes d'acteurs en présence.

Nous avons expliqué que la transformation de l'espace en territoire n'est possible que par la mise en place d'un mode de production qui façonne également les territorialités collectives et individuelles du groupe social considéré. Ce mode permet à l'homme de s'approprier l'espace, puis le territoire, par accumulation et transformation continues des ressources

(1) Ch. HUSSY, *op. cit.*, p. 49.

énergétiques et informationnelles à disposition ou créées en fonction des objectifs fixés. Le fondement de ce mode de production est le travail qui évolue au moyen de "(...) l'innovation, autrement dit la capacité d'inventer, seule garantie de faire face aux modifications qui surviennent dans l'environnement physique et social" (1). Des inégalités surgissent aussi bien en fonction de la qualité du milieu environnant que de la qualité de l'outillage à disposition et les moyens de l'acquérir. A l'intérieur de ce mode de production (MP), les acteurs ou groupes d'acteurs mettent en place des finalités différentes, productivistes (MPFP) ou existentielles (MPFE), construites à partir de relations qui définissent les enjeux individuels ou collectifs de tout projet social. D'autre part, tout mode de production possède un certain nombre de fonctions qui constituent des interventions particulières chargées de réaliser les objectifs du groupe social considéré. Ainsi en est-il du mode de production urbaine (MPU) qui crée la ville. Plus particulièrement, le MPU traduit le résultat du travail humain à travers des processus de production, d'échange et de communication qui fixeront l'originalité du territoire urbain ainsi produit. C'est à travers cette fonction du mode de production que nous tenterons de saisir le système relationnel mis en place par les différents acteurs au moyen de l'appropriation et de l'aménagement du territoire urbain.

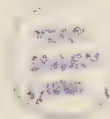
Selon le Petit Robert, le verbe s'approprier signifie soit le fait de s'attribuer la propriété de quelque chose, soit le fait de rendre propre à un usage. L'appropriation du territoire s'exprime de manière égale dans ces deux actions successives. La première consiste à faire sienne la propriété d'une portion de territoire ou de l'ensemble de celui-ci, d'où l'aspect juridique de cette action. A partir d'un tel postulat, cette forme d'appropriation permet de destiner le territoire à un usage propre en fonction des intérêts de certains acteurs. Il n'y a donc pas simultanété d'action de leur part, mais bien succession dans la mesure où l'appropriation au sens juridique du terme est nécessaire pour réaliser ensuite les objectifs socio-économiques et politiques du groupe social. Cette appropriation juridique, momentanée ou définitive, est en réalité la pre-

(1) Cf. RAFFESTIN, M. BRESSO, *Travail, Espace, Pouvoir*, Ed. L'Age d'Homme, Lausanne, 1979, p. 11.

mière étape du mode de production territoriale. Quant à l'appropriation socio-économique, elle en est l'aboutissement. Entre les deux, une étape intermédiaire, celle de l'aménagement du territoire.

Aménager le territoire consiste à mettre en place une organisation des lieux et des hommes en vue de la réalisation d'objectifs socio-économiques et politiques. L'aménagement produit ou transforme les matériaux nécessaires à l'apparition d'une organisation territoriale. Cette dernière implique des comportements particuliers à cette organisation. La possession du territoire est indispensable pour mettre en place un aménagement qui proposera un système relationnel s'exprimant en fonction de l'usage qui sera fait du territoire en question et des objectifs fixés.

La problématique générale, qui sera exposée plus loin, tentera de rendre intelligible les relations de l'homme à son environnement urbain. Dans une première partie, nous considérerons ces relations comme l'expression, sur le plan genevois, d'une territorialité saisie d'abord de façon très générale à travers les comportements particuliers des différents groupes d'acteurs urbains. Pour ce faire, nous commencerons par dévoiler le rôle ambigu de l'Etat "obligé" d'évoluer parallèlement aux groupes économiques privés ou semi-privés tout en fixant un cadre légal à l'action des décideurs/aménageurs. La dépendance de l'Etat face à la puissance financière de l'économie privée est compensée par l'obligation pour celle-ci d'agir à l'intérieur d'un cadre législatif adéquat lui permettant cependant de s'approprier et d'aménager le territoire. Une appréciation des luttes urbaines genevoises devrait mettre en valeur des situations de relations conflictuelles entre différents groupes d'acteurs en formulant les véritables enjeux qui sont à la base du mode de production de la ville. Nous constaterons l'absence de véritables luttes urbaines à Genève. Cette incapacité à remettre en cause le comportement de certains acteurs correspond à trois postulats fondamentaux provenant des usagers mais aussi des décideurs/aménageurs et de leurs exécutants :



- les mouvements de quartier, incapables d'investir l'ensemble de la production urbaine, interviennent en des lieux localisés sans réflexion globalisante à l'échelle de la ville, voire du canton;
- la liaison entre la lutte sur les lieux de production (travail) et la lutte sur les lieux de reproduction de la force de travail (habitat) n'a jamais été proposée malgré quelques tentatives (Avanchet-Parc par exemple);
- la mise en place par les décideurs/aménageurs de processus de récupération incite, par le mythe de la participation, à la création d'un territoire urbain qui donne le sentiment à l'usager qu'il en est lui-même le décideur et le régisseur (1).

L'idée fondamentale de J.-P. Garnier et D. Goldschmidt est de montrer comment les décideurs/aménageurs produisent une ville dont la morphologie devrait faciliter le "brassage" social pour aboutir à une absence d'identification qui puisse être la garante des privilèges accordés à un nombre restreint de producteurs dans l'appropriation et l'aménagement du territoire. Ainsi la ville devient l'expression d'un enjeu politique et seule une action politique peut modifier les mécanismes relationnels mis en place. Toute véritable lutte urbaine doit prêter attention à ces réalisations dans la ville qui ne servent qu'à renforcer le pouvoir de décision et d'intervention de certains acteurs. Nous expliquerons pourquoi ce n'est pas la lutte urbaine genevoise qui peut nous fournir les explications pour une meilleure connaissance des mécanismes relationnels reliant les organes décisionnels aux usagers ou à une partie de ceux-ci.

Cette première partie se termine par la mise en évidence, à l'échelle de la commune Ville de Genève, du comportement des décideurs/aménageurs. Existe-t-il de leur part une stratégie globale bien définie ou non ? C'est par l'analyse du cas particulier de l'évolution de la rénovation

(1) *"Aujourd'hui, se former à l'urbanisme, ce n'est plus seulement apprendre à construire ou à aménager des villes, c'est aussi apprendre à fabriquer et à modeler l'opinion"*, J.-P. GARNIER, D. GOLDSCHMIDT, *La comédie urbaine ou la cité sans classe*, Maspero, Coll. "Textes à l'appui", Paris, 1978, p. 266. Dans le même ouvrage, le mythe de la participation est développé depuis la page 240.

urbaine, saisie conjointement avec l'évolution de l'activité économique, que nous tenterons de répondre à cette question. Nous pouvons cependant déjà dire que cet exemple ne permet pas de dégager une stratégie globalisante. Dans le cas de la rénovation urbaine, il semblerait que l'appropriation et l'aménagement du territoire se fassent selon des rythmes conjoncturels et selon les disponibilités en surfaces suivant le type d'activités en actualité à l'époque. Cette absence de stratégie est aussi peut-être la cause de la difficulté à faire apparaître un mouvement d'usagers qui puisse remettre en cause les décisions prises par les décideurs/aménageurs. En réalité, une stratégie globale existe à long terme, mais elle est masquée par une action concrète sur le territoire qui se produit par à coups, dans des lieux bien localisés et plus ou moins dispersés, ce qui rend difficile une vision d'ensemble de la production urbaine du cas envisagé.

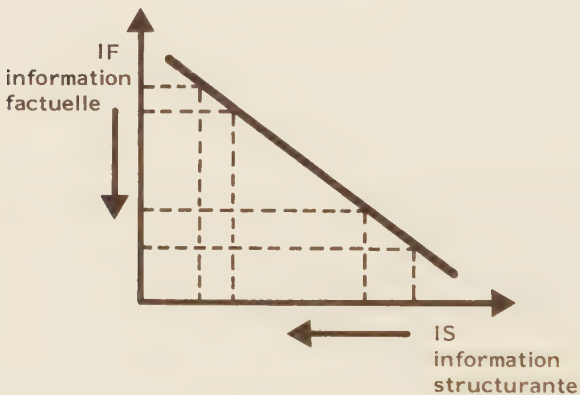
C'est à la fin de la première partie qu'apparaît l'articulation fondamentale de notre recherche. Après avoir compris que les qualifications différentielles attribuées aux acteurs urbains débouchent sur de multiples stratégies territoriales correspondant à autant de pratiques territoriales, il sera nécessaire de saisir concrètement les formes des relations exprimées en définissant également l'argumentation politique ou économique fixant les objectifs liés à ce système relationnel. Pour réaliser un tel projet, nous avons décidé de saisir la territorialité à des échelles différentes. Si nous insistons sur une telle perception de ces mécanismes, c'est qu'elle peut être considérée comme un ensemble de variables explicatives des phénomènes que l'on tend à expliquer. J.-B. Racine, Cl. Raffestin et V. Ruffy écrivent en effet que "l'échelle n'est que rarement introduite explicitement comme l'une des variables fondamentales qui va conditionner aussi bien la nature des observations que l'image qu'on donnera au niveau descriptif comme au niveau explicatif" (1). A

(1) J.-B. RACINE, Cl. RAFFESTIN, V. RUFFY, "Echelle et action, contributions à une interprétation du mécanisme de l'échelle dans la pratique de la géographie", in *Geography in Switzerland/La Géographie Suisse*, publié par la Commission de Géographie de la Société Helvétique des Sciences Naturelles et la Société de Géographie et d'Ethnographie de Zürich, Berne/Zürich, 1980, p. 87.

lire ces auteurs, la première partie de notre travail consiste, à petite échelle, à donner une "information structurante" qui tend à généraliser des phénomènes débouchant sur des formes d'organisations obtenues à partir de "données agrégées" (1). A ce type d'information, les auteurs "opposent" une "information factuelle" qui aboutit au schéma 1. ci-dessous. L'information factuelle est définie comme une démonstration chargée de mettre en évidence un "vécu" à partir de "données individuelles ou désagrégées" dont le terme est une formulation plus localisée des phénomènes que l'on désire analyser.

Schéma 1.

INFORMATION FACTUELLE
ET INFORMATION STRUCTURANTE (2)



Dans la première partie de notre travail, nous discoupons sur la production territoriale et nous tentons de comprendre l'organisation relationnelle qui en est le fondement, à l'aide d'une information structurante importante et d'une faible information factuelle. Dans les deux parties suivantes,

(1) J.-B. RACINE, Cl. RAFFESTIN, V. RUFFY, *op. cit.*, p. 91

(2) *Ibid.*

nous changerons d'échelle puisque c'est à partir de vécus locaux que nous allons guider notre réflexion en nous basant sur l'apport d'une information factuelle importante. Pour reprendre l'idée d'U. Windisch, il s'agit, pour nous et à grande échelle, de présenter ce qui était, en première partie, considéré comme l'étude générale explicative et qui devient, pour la suite de notre travail, une étude locale compréhensive (1).

Dans la seconde partie de notre travail, nous avons choisi une échelle moyenne à partir de trois portions de territoire allant de la commune (Plan-les-Ouates) à l'immeuble (celui des Intérêts de Genève anciennement situé à la place des Bergues en Ville de Genève) en passant par un grand ensemble (la cité d'Avanchet-Parc dans la commune de Vernier). Pour chaque exemple, nous tenterons de comprendre les relations établies entre les différents groupes d'acteurs rapportées à l'environnement urbain concerné. Dans les trois cas, les territorialités envisagées sont fortement liées au système relationnel établi entre individus ou groupes d'individus. Pour l'exemple de Plan-les-Ouates, il s'agit de relations apparues à la suite d'un projet d'urbanisation communale entre les décideurs/ aménageurs relevant des autorités communales et cantonales et un parti politique communal, l'Action villageoise. Pour Avanchet-Parc, il s'agit d'une relation conflictuelle, suite à une hausse des loyers, entre locataires et propriétaires/régisseurs. Quant au troisième exemple, celui de l'immeuble des Intérêts de Genève, il explique la complexité d'une relation établie entre l'Etat (canton et commune) et des associations de sauvegarde du patrimoine. Dans les trois cas des portions de territoire sont l'enjeu de relations conflictuelles plus ou moins intenses qui expriment une partie seulement de l'immense potentiel existant dans la pratique de la territorialité. Si le rapport immédiat à l'environnement urbain n'apparaît qu'en toile de fond, il s'exprime implicitement à travers les conflits mis en évidence.

(1) U. WINDISCH, *Lutte de clans, lutte de classes, Chermignon, la politique au village*, Ed. L'Age d'Homme, Lausanne, 1976, p. 282.

C'est dans la troisième et dernière partie de notre recherche que nous tenterons de privilégier l'information factuelle en proposant, à grande échelle, l'analyse du système relationnel global (relation de l'homme à l'environnement urbain d'une part, à l'autre homme ou groupe d'hommes d'autre part) à travers la description et la compréhension de territorialités individuellement exprimées au moyen de l'interview. Plus précisément, nous chercherons à faire comprendre que l'action des décideurs/ aménageurs peut signifier, pour l'usager, des situations dramatiques. Par exemple, la rénovation urbaine implique des processus d'adaptation au nouveau bâti urbain proposé. Le passage d'une territorialité individuelle à une autre en fonction de la transformation morphologique d'une portion de territoire peut déboucher, dans certains cas, sur l'apparition de coûts socio-économiques plus ou moins prononcés. C'est l'analyse de ces coûts qui nous intéressent dans la mesure où ils expriment l'impuissance de l'usager face aux options aménagistes imposées.

Enfin, nous avons décidé de présenter notre travail sous la forme d'un essai d'écologie urbaine. Cela signifie que nous allons, comme expliqué ci-dessus, tenter de percevoir les mécanismes relationnels liant des acteurs à l'intérieur d'une production urbaine qui dévoile son propre enjeu : celui de l'appropriation du territoire et de son aménagement intégrés à l'exercice du pouvoir politique, garant lui-même de la domination de certains acteurs. Nous formulons ainsi notre propre conception de l'écologie urbaine, à savoir celle d'un contenu relationnel entre les individus et façonné, sur le plan territorial, par les décideurs/aménageurs. Il ne s'agit donc pas d'une analyse des causes et conséquences des répartitions territoriales qui furent longtemps mises en évidence par l'école de Chicago, mais d'une suite logique impliquant une dimension politique au phénomène de l'intégration humaine à tout mode de production urbaine. Ainsi toute intervention des décideurs/aménageurs repose sur un capital de relations permettant la réalisation d'objectifs à finalité essentiellement productiviste. La caution politique et les sources de financement doivent se réaliser à l'intérieur d'un consensus particulier au mode de production en question afin d'empêcher les usagers d'inter-

venir. Telle est la source, pensons-nous, de toute production territoriale, telle est la source de tout le système relationnel que nous analyserons aux différentes échelles proposées. Remettre en cause ce consensus c'est donc bien remettre en cause les institutions politiques et leur mode de fonctionnement ainsi que les relations entretenues avec le secteur économique. Tel doit être le programme écologique à venir que nous expliciterons dans l'optique d'une recherche de finalité plus existentielle.

Pour terminer, nous aimerions rendre attentif le lecteur aux remarques suivantes : les systèmes relationnels saisis aux différentes échelles dévoient, sous une certaine forme, les limites de la propriété privée. Sur le plan économique, les théoriques classiques et marxistes remettent en cause l'appropriation privée du territoire et plus particulièrement la rente foncière, perçue comme illégitime, parce que ne correspondant pas à une valeur issue du travail (1). Même un tenant de l'économie libérale comme L. Walras considère la propriété privée comme un frein au développement capitaliste des sociétés (2) dans la mesure où son attrait détourne des investissements qui pourraient être placés dans des secteurs productifs.

L'unique alternative que nous pouvons envisager est celle d'une municipalisation du sol, la terre devenant patrimoine communal. L'intérêt premier d'une telle alternative est d'éliminer la spéculation foncière. Ces manipulations spéculatives se concrétisent à travers un changement continu de l'aspect morpho-fonctionnel du paysage urbain. Un exemple typique est celui des Pâquis en ville de Genève où l'ensemble des immeubles construits avant 1945 ont déjà été démolis et remplacés et où il ne reste seulement qu'une centaine d'immeubles du siècle passé :

(1) Pour ces théories la rente foncière est un revenu sans travail.

(2) Voir à ce sujet et pour ce qui suit l'ouvrage de synthèse de J.-L. GUIGOU, *La rente foncière, les théories et leur évolution depuis 1650*, Economica, Paris, 1982. Plus particulièrement le titre VI, *Rente foncière et socialisation du sol*, pp. 677 à 863.

"Les récentes et positives expériences de réhabilitation (1) d'immeubles construits entre 1850 et 1915 semblent prouver que la plupart des immeubles démolis aux Pâquis étaient aussi techniquement rénovables. Leur démolition n'a donc pas été motivée par leur état de santé physique mais principalement par des intérêts spéculatifs" (2). Cela nous permet de comprendre que "L'appropriation de la terre est un fait qui résulte de ce que la terre est un bien rare, dont l'étendue est limitée, et qui s'échange apparemment comme un bien économique" (3). A partir d'une telle constatation, reconnaissons que l'élimination de la spéculation n'empêcherait pas la rente foncière d'exister. Tout au plus, la municipalisation du sol permettrait-elle un transfert de la rente différentielle à l'Etat tout en éliminant la rente absolue (4). En réalité, si beaucoup d'économistes reconnaissent les limites de la propriété privée, peu sont favorables à une appropriation du territoire par les autorités publiques. Pour les marxistes, la nationalisation des terres est dangereuse car elle permet un accroissement de la puissance du capitalisme par transfert des investissements fonciers dans des secteurs productifs. En conséquence, toute nationalisation du sol doit obligatoirement s'accompagner de la nationalisation de tous les moyens de production. Pour les défenseurs de l'économie libérale, un contrôle plus strict de la propriété privée devrait être suffisant au moyen de techniques allant de l'imposition foncière à la création d'une législation plus contraignante dans le droit d'utilisation de la terre.

(1) Voir p. 128 et ss.

(2) *Aménagement de la Ville de Genève, Conditions du mélange des activités dans un secteur ancien : les Pâquis, document préparatoire au rapport de synthèse No 2, juin 1981, p. 90.*

(3) J.-L. GUIGOU, *op. cit.*, p. 694.

(4) Nous reprenons ici l'idée de Lénine présentée par J.-L. GUIGOU, *ibid.*, p. 806. Pour les définitions de ces rentes, voir p. 108.

L'alternative de la municipalisation du sol n'est donc pas si évidente. La formuler, c'est rester dans un cadre idéologique utopique. Cependant, deux intérêts nous apparaissent immédiatement, à savoir :

- a) la possession du sol par l'Etat lui permet de jouer le rôle d'unique promoteur. Il s'agit là d'un véritable contrôle de l'accession des différents acteurs à la production du bâti urbain. L'Etat, en favorisant l'accès à la construction à des groupements sans buts lucratifs (fonds de prévoyance, sociétés coopératives, etc...) aurait peut-être à disposition un moyen de contrôle des plus-values foncières;
- b) pour réaliser un tel objectif, il est obligatoire de définir une stratégie de l'utilisation et de l'organisation du territoire concerné. En effet, depuis la révolution industrielle, les villes se sont développées au fur et à mesure des nécessités socio-économiques en calquant leur extension sur un territoire construit en fonction de stratégies antérieures. Le développement urbain de la Ville de Genève est explicite (1) d'une telle incohérence. Depuis le démantèlement des fortifications, ce fut une urbanisation anarchique développée au gré d'intérêts particuliers ne correspondant pas à la réalité genevoise de l'époque définitivement tournée vers un environnement politico-économique vécu à plus petite échelle.

La municipalisation du sol ne peut être considérée comme une alternative face à l'appropriation privée que si elle s'accompagne d'une redéfinition des rapports de l'homme à son environnement physique et humain. A partir d'un tel postulat, tout aménagement du territoire devrait non seulement tenir compte de l'intérêt économique de toute communauté, mais surtout privilégier son intérêt social. Cela suppose la mise en place d'un nouveau système relationnel au profit d'une finalité plus existentielle où les individus ou groupes ne seraient pas exclus des décisions prises dans l'édification de leur propre territoire. L'objectif premier à réaliser serait la mise en valeur des besoins réels de ces mêmes individus ou groupes.

(1) Voir p. 211 et ss.

PROBLEMATIQUE GENERALE

Dans la partie introductive, nous avons expliqué que chaque société humaine produisait un territoire dont le mécanisme, selon Cl. Raffestin, serait le suivant (1) : tout acteur (A) intervient sur l'espace (E = donné) à l'aide d'une technologie (ou instruments) (r). Le territoire (T) apparaît grâce au travail humain; il est donc bien produit social :

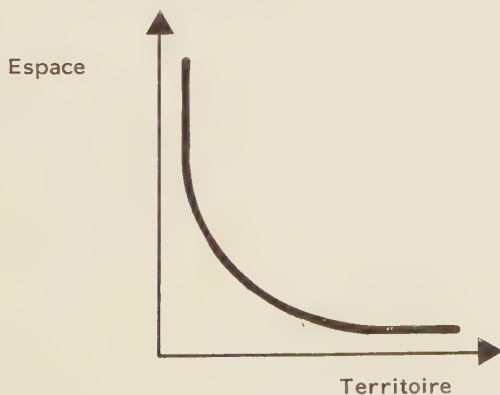
$$\underline{A \ r \ E \longrightarrow T}$$

A r E = production sociale

Ce territoire, au cours de l'histoire humaine des sociétés, va progressivement se substituer à l'espace donné. La représentation graphique de cette substitution pourrait être la suivante :

Schéma 2.

EVOLUTION DE RAPPORT E/T



(1) Cl. RAFFESTIN, "Migrations pendulaires et écologie", in *Médecine et Hygiène*, no 1306, Genève, 1978, p. 12.

Chaque point de la courbe exprime le travail d'une société produit à un moment donné en fonction d'un projet social (ou stratégie). Ce projet fixe la relation d'une société avec son environnement uniquement dans une perspective utilitaire : le groupe social considéré n'accumule de l'énergie et de l'information qu'en fonction de l'objectif à réaliser. Ainsi est défini le mode de production qui devient l'expression de l'intervention humaine à l'intérieur du rapport E/T.

A l'intérieur de son territoire, chaque société met en place un système de relations conçu comme "(...) un processus d'échange ou de communication. (...). Les relations sont bi-latérales ou multi-latérales. Elles sont le plus souvent multi-latérales (...). A tout moment nous sommes engagés dans un processus de relations bio-sociales multi-latérales qui ne pourraient s'exprimer que par un graphe d'une extrême complexité. Les relations, d'autre part, ne se déroulent pas spontanément mais sont codifiées ou régulées. Ces relations peuvent être symétriques lorsque, à la fin du processus relationnel (cas simple bi-latéral) les deux parties, tout en consentant respectivement un coût, ont obtenu un gain en énergie et/ou information, qui leur a permis de satisfaire le ou les besoins pour maintenir leur structure propre. Elles sont dissymétriques lorsque l'une des parties doit consentir un coût supérieur au gain qu'elle fait et par là-même mettre en danger sa propre structure" (1). Ce système relationnel symétrique ou dissymétrique est l'expression de la territorialité (T') du groupe social considéré dont le mécanisme, toujours selon Cl. Raffestin, pourrait s'exprimer comme suit :

(1) Cl. RAFFESTIN, "Paysage et territorialité", in *Cahiers de Géographie de Québec*, vol. 21, nos 53-54, Les Presses de l'Université Laval, Québec, 1977, p. 130-131. Du même auteur, consulter également *Pour une géographie du pouvoir*, Librairies Techniques (LITEC), Paris, 1980, p. 52-55 et p. 143-147.

$$\underline{A' \text{ r } (A \text{ r } E) \longrightarrow T'}$$

ou

$$\underline{A' \text{ r } T \longrightarrow T'}$$

$$A' \text{ r } T \longrightarrow \text{échange/communication}$$

C'est la confrontation des différents projets (ou stratégies) individuels ou collectifs qui fixe la symétrie ou la dissymétrie relationnelle. Toujours selon le même auteur, le territoire ne serait que de la territorialité "consommée", ce qui inscrirait l'apparition de T et de T' dans un processus simultané à l'intérieur duquel la production sociale ne serait possible que par la mise en place d'un système relationnel entre les acteurs et l'espace d'une part, entre les acteurs eux-mêmes d'autre part. Ainsi naissent l'échange et la communication indispensables pour "consommer" le territoire produit. Pour Cl. Raffestin, c'est la qualité symétrique ou dissymétrique du système relationnel qui donne son originalité au concept de territorialité. En effet, de façon très générale, ce qu'il faut retenir de ce dernier, "(...) c'est la relation à l'altérité. Cette altérité étant alors, non plus seulement l'Autre, le semblable, mais tout ce qui est extérieur à soi-même" (1). L'extériorité à laquelle l'auteur fait allusion dévoile qu'il peut s'agir "(...) tout autant d'une "topie", d'un lieu, que d'une autre collectivité, d'un autre être ou encore d'un espace abstrait tel qu'un système institutionnel" (2). Selon Cl. Raffestin, les deux définitions données ci-dessus ne permettraient pas d'identifier une géographie de la territorialité par rapport à une géographie humaine traditionnelle.

(1) Cl. RAFFESTIN, "Paysage et territorialité", *op. cit.*, p. 130.

(2) *Ibid.*

C'est bien, selon lui, la qualité de la relation entrevenue en gain et/ou perte d'énergie et/ou d'information qui fournit l'identification nécessaire pour mieux saisir les rapports des acteurs ou groupes d'acteurs entre eux.

Une territorialité basée sur des relations dissymétriques implique que l'un des termes de la relation veut obtenir tous les avantages (gains) qui sont l'enjeu de son projet social. Nous définissons ainsi un mode de production à finalité productiviste (MPFP) qui instaure une relation dissymétrique imposant une dépendance de l'un des termes de la relation vis-à-vis de l'autre. Pour un acteur, la situation de dépendance suppose que les coûts relationnels sont plus élevés que les gains, d'où un déficit relationnel. Celui-ci peut provoquer, à la longue, la disparition complète de l'acteur ou du moins sa soumission de plus en plus grande. Sur le plan de l'appropriation et de l'aménagement du territoire, le mode de production à finalité productiviste exprime une dissymétrie relationnelle liée au pouvoir décisionnel que possèdent ou non les acteurs en présence. Créé sur la base de relations de dépendance, ce mode de production tend à évoluer, comme nous le comprendrons en cours d'analyse, indépendamment des intérêts et motivations de la plupart des acteurs qui agissent à l'intérieur de ce mode.

Au contraire, le mode de production à finalité existentielle (MPFE) se construit sur la base de relations symétriques. Les deux termes de la relation pratiquent une territorialité axée sur des situations d'indépendance dans la mesure où la dynamique relationnelle aboutit à la réalisation partielle ou complète des projets sociaux respectifs. Les acteurs ou groupes d'acteurs, tout en ayant consenti des coûts, sont gagnants, ce qui leur permet de maintenir à la fois leur propre entité et l'équilibre de l'ensemble du système relationnel. Nous formulons en cours de recherche les objectifs à atteindre pour instaurer le MPFE dans le cadre de l'appropriation et de l'aménagement du territoire.

Le mode de production est en réalité une combinatoire entre deux finalités :

$$\text{MP (ou MPT)} = \text{MPFP} + \text{MPFE}$$

Ce qu'il faut reconnaître, c'est la qualité du mode de production qui peut être à prédominance productiviste ou existentielle. Si les relations à partir desquelles se construit le MP sont à prédominance dissymétrique, nous serons en présence du MPFP. Si c'est l'inverse qui se produit, nous serons en présence du MPFE.

A l'intérieur de chaque finalité, nous retrouvons des fonctions du MP et dont le regroupement permet l'apparition d'un mode de production particulier au groupe social considéré. Pour chaque finalité, il y a également une combinatoire de ces différentes fonctions qui sont toutes l'expression, à des échelles diverses, d'un système relationnel particulier :

	<u>Finalités</u>	<u>Fonctions (1)</u>
		MP Urbaine (la ville)
		MPPolitique (l'Etat, les classes sociales)
MP	MPFP/MPFE	MPEconomique (les secteurs économiques)
		MPIdéologique (l'école, l'église, les médias)
		MPRurale (la campagne)
		MPConflictuelle (la guerre, la lutte des classes, la révolution)

(1) Une partie de cette terminologie (et de son contenu) est empruntée à R. FOSSAERT, *op. cit.*

A l'intérieur du mode de production à finalité productiviste (MPFP), l'expression du déficit relationnel s'exprime, pour un des termes de la relation, par des coûts socio-économiques, que ce soit pour un acteur ou un groupe d'acteurs ou encore pour la société toute entière. Sur un plan très général, J. Dreyfus définit ces coûts comme "(...) les coûts et les inconvénients que son initiative soit comme producteur, soit comme consommateur, entraîne pour la collectivité (...)" (1). Il faut donc comprendre que l'exercice de la territorialité, pour un acteur ou groupe d'acteurs, peut nuire à d'autres acteurs ou groupes acteurs sans que ces derniers aient participé en aucune mesure au processus de production/consommation particulier développé par les premiers nommés. Pour ceux-ci, il s'agit d'un acte volontaire, délibérément choisi parce que répondant à leurs propres objectifs. C'est peut-être K.-W. Kapp (2) qui définit le mieux un tel concept, surtout si l'on tient compte de notre problématique axée sur le mode de production à finalité productiviste. L'auteur définit les coûts sociaux comme des "(...) pertes directes ou indirectes subies par des tiers ou par la société entière à la suite d'activités économiques non réfrénées" (3). Plus loin encore, K.-W. Kapp écrit : "Pour être reconnus comme "coûts sociaux", les effets nuisibles et inefficacités sociales doivent présenter deux caractéristiques : il doit être possible de les éviter et ils doivent s'insérer dans le cours des activités de production et être rejetés sur des tiers ou sur la société en général" (4).

(1) J. DREYFUS, *La ville disciplinaire*, Ed. Galilée, Coll. "L'espace critique", Paris, 1976, p. 92.

(2) K.-W. KAPP, *Les coûts sociaux dans l'économie de marché*, Flammarion, Paris, 1976.

(3) *Ibid.*, p. 24.

(4) *Ibid.*, p. 25.

C'est également le même auteur qui nous fait comprendre la différence entre coûts sociaux et coûts économiques : "Une bonne partie des déséconomies sociales se traduisent directement par des frais monétaires qui retombent sur les individus et sur les organismes publics. Le fait que certains coûts sociaux se soldent par des pertes pécuniaires privées et par des dépenses publiques souligne leur caractère "économique" au sens étroit que l'analyse économique traditionnelle donne à ce terme. D'autres coûts sociaux et notamment les préjudices causés aux valeurs esthétiques et aux agréments de la vie, ainsi que, partiellement, les atteintes à la santé humaine, ont un caractère moins tangible et ne peuvent pas être évalués en argent ou en prix du marché" (1). En réalité, la présence de coûts socio-économiques, liée aux situations de dépendance relationnelle, doit être considérée comme le prix à payer pour que le mode de production à finalité productiviste se reproduise et évolue. Le prix à payer est important parce que K.-W. Kapp démontre, en effet, que l'atteinte portée aux systèmes relationnels concernés se développe sur la base d'une atteinte portée à l'espace par une production provoquant des dommages irréversibles. Pour plus de clarté, prenons un exemple : lorsque la ville, sous le poids du développement du secteur tertiaire, cherche à trouver de nouveaux terrains d'expansion, elle instaure un nouveau système d'échanges et de communications, une territorialité nouvelle qui peut déboucher, pour les habitants concernés, sur une série de coûts qui pourraient être les suivants, dans le cas du phénomène de banlieurisation (déplacements vers les grands ensembles périphériques ou autres cités-satellites) (2) :

(1). K.-W. KAPP, *op. cit.*, p. 296.

(2) Voir à ce sujet la brochure de l'Hospice Général, *Séminaire d'étude sur le développement urbain et le quartier, avec la participation du Département des Travaux Publics de la Ville de Genève*, oct.-nov. 1975.

coûts sociaux :

- déplacements dans des grands ensembles où l'anonymat est de rigueur
- temps de déplacements plus élevés (travail, loisirs, etc...)
- fatigue physique et psychique plus prononcée (déplacements plus longs avec parfois éclatement de la cellule familiale, difficultés d'adaptation à un nouveau milieu, etc...)
- perte de l'adhérence au territoire urbain, adhérence s'exprimant, entre autres, par l'habitude de pratiques territoriales établies parfois depuis longtemps

coûts économiques :

- loyers plus élevés
- frais de déplacements plus élevés
- rejet des artisans dans des zones industrielles avec pour conséquence la perte de la situation centrale antérieure, donc une perte de clientèle et des coûts éventuellement supérieurs (loyers, transports, etc...)

En outre, les habitants, artisans et commerçants déplacés ne sont pas seuls à être touchés par les coûts socio-économiques. Ceux qui restent, momentanément ou définitivement en ville, et qui doivent s'adapter aux nouvelles pratiques territoriales proposées, le sont aussi. C'est dans la troisième partie de notre recherche que nous chercherons précisément à déterminer, dans le cadre de la rénovation urbaine, si les coûts socio-économiques existent ou non, en relation avec les nouvelles pratiques territoriales produites.

Pourquoi allons-nous tenter de saisir les systèmes relationnels déjà explicités à l'intérieur du mode de production urbaine plus précisément ? La ville apparaît comme le point de départ d'une civilisation où l'échange et la communication se complexifient de façon extraordinaire pour aboutir à des relations de dépendance plus facilement perceptibles parce que regroupant, sur une surface plus ou moins limitée, des milliers, voir des millions d'acteurs : "Des réseaux et des flux extrêmement différents se superposent et s'enchevêtrent depuis les voiries jusqu'aux flux d'in-

formations, depuis le marché des produits jusqu'aux échanges de symboles" (1). Il s'agit donc de la dernière mutation historique, mutation par laquelle le mode de production à finalité productiviste trouvera sa complète expression dans l'ère de l'"urbain", de la "révolution urbaine" conçue selon H. Lefebvre comme un "ensemble (de) transformations que traverse la société contemporaine pour passer de la période où prédominent les questions de croissance et d'industrialisation (...) à la période où la problématique urbaine l'emportera décisivement, où la recherche des solutions et des modalités propres à la société urbaine passera au premier plan" (2). Pour l'auteur de ces lignes, l'urbain consiste en un éclatement de la ville à l'échelle de la société (3). Quant à nous, nous définirons l'urbain comme l'expression ponctuelle du dernier stade évolutif de la production sociale. A la fin de ce stade, la faillite du mode de production à finalité productiviste pourrait être l'élément moteur d'une nouvelle mutation. Celle-ci aboutirait à une nouvelle forme d'intervention basée sur un mode de production à finalité existentielle : nouveaux rapports de production et nouveaux systèmes relationnels construits à partir d'une nouvelle représentation du territoire. Cela signifie aussi que la ville est perçue, en ce qui nous concerne, comme une partie de territoire à l'intérieur de laquelle la concentration des relations et l'exercice des territorialités successives actualisent des situations de dépendance. Le fait n'est pas nouveau : la ville, lieu ancien d'établissement des groupes dominants a toujours été considérée comme la projection, à une échelle réduite, de l'action de ces groupes. Cl. Raffestin écrivait à ce sujet : "(...) les classes dominantes ont très rapidement vu que la cité pouvait être le centre de la puissance et de l'autorité. D'autre part, l'aptitude de la vie urbaine à maximiser les relations et les contacts personnels de nature politique, religieuse ou culturelle donnait un attrait indéniable. La ville est donc devenue le lieu d'élection des groupes dominants" (4).

(1) H. LEFEBVRE, *Espace et politique*, Ed. Anthropos, Paris, 1972, p. 207.

(2) H. LEFEBVRE, *La révolution urbaine*, Gallimard, Coll. "Idées", Paris, 1970, p. 13.

(3) H. LEFEBVRE, *Espace et politique*, op. cit., p. 205.

(4) Cl. RAFFESTIN, *Le travail dans la ville occidentale à travers l'étude des mouvements pendulaires, cours de géographie sociale, Mouvement des étudiants en géographie (MEG), Université de Genève, Département de Géographie, Genève, 1970-1971, p. 22.*

HYPOTHESES DE TRAVAIL

A partir de la définition des concepts et de la problématique générale, nous pouvons poser deux questions :

- L'appropriation et l'aménagement du territoire relèvent-ils uniquement des groupes dominants qui auraient ainsi la faculté de décider seuls, en fonction de leurs propres objectifs ? Cette façon de procéder accentuerait fortement les situations de dépendance relationnelle à l'intérieur du mode de production à finalité productiviste.
- Des relations conflictuelles peuvent-elles émerger à partir des situations relationnelles de dépendance ? Le conflit pourrait surgir en raison d'une modification de l'étendue d'un territoire ou d'une portion de celui-ci, ce qui pourrait remettre en cause le pouvoir d'intervention des groupes dominants dans leur ensemble ou partiellement. Le conflit pourrait aussi naître en raison du refus manifesté par les groupes dominés de ne pas cautionner l'aménagement du territoire tel qu'il leur est proposé.

La formulation d'hypothèses permet d'anticiper sur la démonstration à faire quant aux statuts de domination et de soumission d'une part, quant aux conséquences socio-économiques de ce système relationnel d'autre part. Il faut cependant être averti que les propositions de travail contenues dans l'hypothèse sont limitées dans la mesure où l'explication théorique n'est possible qu'au travers d'un filtre idéologique qui tend à ne montrer qu'une partie de la réalité. La première hypothèse trouve sa justification dans la nécessité de comprendre le fonctionnement du système relationnel de dépendance ainsi que le (ou les) postulat(s) sur lequel (lesquels) reposent l'appropriation et l'aménagement du territoire. Il s'agit également de saisir comment le mode de production à finalité productiviste peut être remis en cause à l'intérieur d'une relation conflictuelle développée entre deux groupes d'acteurs. La seconde hypothèse a pour objectif de pénétrer à l'intérieur de la relation de dépendance en analysant les conséquences socio-économiques de l'intervention des groupes dominants sur le territoire.

Première hypothèse

Pour protéger le territoire sur lequel ils exercent leur pouvoir, les groupes dominants ne cherchent-ils pas à créer, entre eux, un système particulier de relations chargé de maintenir les privilèges d'intervention qui leur sont propres ? Les relations à l'intérieur de ces groupes établissent leur originalité sur la base de rapports étroits entre détenteurs du capital et détenteurs du pouvoir politique. Ce sont ces liens qui seraient ainsi les garants du système de dépendance relationnelle. Si cette hypothèse se confirmait, nous pourrions nous demander dans quelle mesure les groupes dominés acceptent un tel état de fait. N'y aurait-il pas, sur le plan urbain genevois, des luttes ébauchées qui, sans avoir trouvé peut-être leur complète expression, aboutiraient à la création d'une force spécifique capable d'intervenir dans les décisions à prendre au sujet de la production territoriale et plus particulièrement à l'intérieur du mode de production urbaine ? Jusqu'à présent, nous avons compris que ce dernier n'est possible qu'à travers l'univers de deux discours (cas simple). La division en groupes dominants et dominés n'est-elle pas simpliste, caricaturale ? N'y aurait-il pas une combinatoire plus complexe, une dynamique relationnelle entre ces deux groupes d'acteurs beaucoup moins statique que nous ne l'avons jusqu'à présent imposée ?

Deuxième hypothèse

Il s'agit ici de saisir l'impact, sur les acteurs, de toute décision prise quant à l'appropriation et à l'aménagement du territoire. Vivre pendant une période plus ou moins longue dans un même lieu suppose la présence d'un système relationnel plus ou moins dense que chacun peut entretenir à l'intérieur du territoire qui le concerne. Cette territorialité qui peut être individuelle mais également l'expression d'une collectivité socio-économique plus vaste (la rue, le quartier, la ville, le pays, etc...) peut subir une mutilation par certains acteurs. Celle-ci résulterait d'une volonté de transformer le lieu considéré afin de le faire mieux correspondre

au mode de production de l'époque et du lieu en question. Il y aurait donc de la part des acteurs occupant le lieu transformé, une nécessité d'adaptation lors du passage d'une territorialité à une autre, les pratiques de chacun différant par rapport au territoire qui change aussi. La désintégration d'un système relationnel et son remplacement par un nouveau système mieux adapté aux nouveaux projets sociaux peut engendrer, auprès de certains acteurs, des difficultés d'adaptation. Dans ce cas, le passage entre deux territorialités peut développer une série de coûts socio-économiques supportés par les acteurs du lieu concerné, reflet d'une inadaptabilité à la nouvelle production territoriale chargée d'alimenter les piles évolutives du mode de production à finalité productive.

PREMIERE PARTIE

LE CONCEPT D'ECOLOGIE URBAINE LIE AUX ACTEURS

INTRODUCTION

L'approche du mode de production à finalité productiviste nous avait incité à écrire que l'ensemble de notre recherche s'inscrivait sous la forme d'un essai d'écologie urbaine. Il s'agit, en réalité, de mettre en présence les acteurs de la territorialité ainsi que les éventuelles relations conflictuelles qui peuvent apparaître ensuite de la reconnaissance des différences socio-économiques produites par toute intervention sur le territoire. Dès le premier quart du vingtième siècle déjà, l'écologie urbaine traditionnelle établit un diagnostic de la ville. Pour ce faire, les chercheurs concernés s'inspirèrent des modèles développés au cours du dix-neuvième siècle par les darwinistes : "(...) il s'agit d'une application des concepts de l'écologie végétale : les relations humaines comme celles des plantes, sont dictées par la compétition" (1). Par cette affirmation, A.-S. Bailly nous fait comprendre que les fondements de l'école de Chicago reposent sur les modèles biologiques de Ch. Darwin. Au début des années vingt donc, se met en place la continuation d'une recherche écologique, qui centrera son intérêt sur le milieu urbain afin d'en saisir les mécanismes organisationnels. En 1925, R.-E. Park, E.-W. Burgess et R.-D. McKenzie (2) deviennent les éléments moteurs d'une vitalité scientifique que Th. Caplow formule de la façon suivante : "Les chercheurs de l'école de Chicago parlèrent, au sujet de leurs travaux, d'écologie humaine (ou écologie urbaine) à cause de la similitude présentée entre les relations des diverses populations urbaines et les relations d'arbres et de plantes de différentes espèces dans un même terrain. Empruntant leurs concepts à l'écologie des plantes, ces chercheurs parlaient de succession lorsqu'une population en remplaçait une autre dans un quartier, de symbiose lorsque des populations sans aucune parenté se retrouvaient dans une même zone, ou encore de dominance lorsque des secteurs périphériques su-

(1) A.-S. BAILLY, *L'organisation urbaine, théories et modèles*, CRU, Paris, 1975, p. 89.

(2) Lire notamment par R.-E. PARK, E.-W. BURGESS et R.-D. MCKENZIE, *The City*, Chicago University Press, Chicago, 1925.

bissaient l'influence des conditions de vie du centre urbain" (1). Liées à des techniques diverses, les recherches entreprises tendaient à démontrer que les relations entre groupes peuvent prendre "la forme d'une compétition, d'un conflit, d'un compromis ou d'une assimilation. Il y a compétition quand les groupes combattent pour des objectifs similaires, sans se combattre entre eux. Conflit, quand ils cherchent à atteindre leurs objectifs en se débarrassant les uns des autres, (...). Compromis quand des groupes ayant des objectifs incompatibles arrivent à trouver un arrangement mutuel durable. Assimilation enfin lorsque deux groupes fusionnent afin de ne plus avoir à poursuivre leurs objectifs. Ces concepts furent utilisés pour construire des modèles de croissance urbaine. Par exemple, la compétition pour les emplacements de choix au centre de la ville est réglementée par le prix du terrain" (2). Ces longues citations n'ont d'autre but que de faire percevoir de façon simple le passage d'une théorie darwiniste à un mode d'organisation territoriale original, celui de l'homme. Comme l'écrivait, en 1925, R.-D. McKenzie : "Ce qui distingue essentiellement les organismes végétaux et animaux, c'est que l'animal est doté d'une capacité de locomotion qui lui permet de se procurer sa nourriture dans un environnement plus vaste; mais, outre la faculté de se déplacer, l'animal humain possède la capacité d'innover et d'adapter l'environnement à ses besoins. En un mot, la communauté humaine diffère de la communauté végétale par les deux caractéristiques majeures que sont la mobilité et l'invention, c'est-à-dire par la capacité à choisir un habitat et à contrôler ou modifier les conditions de cet habitat" (3). En définitive, toutes les théories urbaines, classiques ou non, relevant des modèles de développement des villes, des densités urbaines, de la rente foncière ou des économies spatiales, affirment la dynamique d'un système relationnel d'un territoire ou portion de territoire sur un (une) autre,

(1) Th. CAPLOW, *L'enquête sociologique*, A. Colin, Coll. "U2", Paris, 1970, p. 28.

(2) *Ibid.*, pp. 28-29.

(3) R.-D. McKENZIE, "L'approche écologique dans l'étude de la communauté humaine" (1925), in Y. GRAFMEYER et I. JOSEPH (présentation de), *L'école de Chicago, naissance de l'écologie urbaine*, Ed. Champ urbain, Paris, 1979, pp. 145-162, p. 147.

d'un groupe humain sur un autre. Le seul véritable "défaut" de ces recherches, c'est qu'elles parlent d'espace ou de groupes, de territoire ou de groupes mais qu'elles tendent à oublier qu'à l'intérieur de ces entités vivent des hommes qui peuvent agir selon la loi du groupe, mais aussi individuellement. Acteurs dominants ou dominés, ils peuvent aussi développer des comportements passionnels échappant à toute analyse spatiale en se laissant guider par une angoisse, un désir de puissance et de prestige, un besoin de solitude ou d'aide envers les autres. Ces restrictions faites, essayons de situer l'aboutissement de toutes ces recherches. Elles mènent à l'élaboration d'une théorie de l'espace urbain explicite du développement des villes, de leur localisation et de leur division interne par la présence de groupes aux origines et finalités multiples. Il y aurait donc à faire une théorie de la domination qui pourrait relever de causes naturelles, dans un processus spontané d'organisation. Ce déterminisme serait ensuite entretenu par les groupes dominants pour assurer leur pouvoir d'intervention. En réalité, notre essai d'écologie urbaine va suivre le cheminement inverse dans la mesure où il va tenter de démontrer que c'est à l'intérieur du système relationnel de dépendance que se crée une organisation territoriale spécifique à la société concernée et non le contraire (le territorial découvreur du social). Nous ne négligeons pas pour autant les travaux des écologistes américains du début du siècle, qui avaient su trouver le juste moyen pour aboutir à une théorie de l'urbain. L'écologie urbaine telle que nous la concevons suppose cette réflexion sur l'homme, un approfondissement de ce diagnostic dévoilé il y a déjà plus de cinquante ans par l'école de Chicago. Cela nous permet en tout cas d'affirmer que la ville peut devenir l'enjeu et l'expression de comportements aux conséquences parfois catastrophiques pour les individus, en ce qu'elle est parfois le champ de mutations irréversibles.

Ainsi une nouvelle dimension est donnée à l'écologie urbaine traditionnelle : au-delà des formes de répartition territoriale, des assimilations ou conflits humains, il y a l'aptitude ou non à satisfaire continuellement les exigences du mode de production par la modification constante du bâti urbain et de la territorialité qui en découle. Si nous postulons une telle réalité, c'est qu'elle est présente dans toutes les villes où bon nombre de citoyens prennent conscience des problèmes liés aux pratiques territoriales urbaines ; la pollution par les véhicules de plus en plus nombreux, la disparition progressive des espaces verts, les grèves des loyers, les occupations d'immeubles ou les pratiques des associations de quartier sont autant d'éléments concrets d'une situation inhabituelle qui annonce une problématique nouvelle sur la ville, un refus de jouer le jeu des groupes dominants. Par cette politique du refus, nous commençons à pénétrer dans notre propre conception de l'écologie urbaine. Pour cela, il est nécessaire de resituer le débat dans un contenu plus global, celui de l'écologie humaine. Il y a quelques années, Cl. Raffestin écrivait : "L'écologie humaine propose un changement de projet social en apparaissant comme la critique d'un quotidien tout entier tourné vers l'appropriation et la production qui sont deux mouvements qui ne tiennent que très peu compte des conditions d'existence. A cet égard, le projet de l'écologie humaine est en opposition avec la rationalité technico-économique d'une part et la finalité productiviste d'autre part. Dans ces conditions l'écologie humaine est davantage un projet scientifique qu'une science constituée" (1). Le territoire a toujours été, par la praxis, un élément important du mécanisme réglant les rapports entre les individus. Proposer de nouvelles formes d'intervention plus existentielles, refuser l'institutionnalisation de la hiérarchisation résultante des situations de dépendance relationnelle, tels sont brièvement esquissés les nouveaux postulats qui devront marquer la disparition progressive du mode de production à finalité productiviste

(1) Cl. RAFFESTIN, "Remarques sur le concept d'Ecologie Humaine", in *International Meeting on human ecology*, Vienna, 1975, Georgi Publishing Company, p. 406.

dans lequel "les institutions nées de la société hiérarchique ont maintenant atteint leur terme historique. Naguère moteurs du progrès technique, elles sont maintenant les fauteurs irrépressibles du déséquilibre écologique. La famille patriarcale, le système des classes, la ville et l'Etat sont en train de faire faillite, selon leurs propres critères; mais fait plus grave, ils provoquent, à une échelle massive dans la société, le conflit et la désintégration" (1). A partir de telles considérations, nous énonçons deux postulats de base pour une théorie écologique :

- 1) la remise en cause du système relationnel de dépendance ne doit pas s'établir sur des modes régulateurs (processus de récupération) proposés par les forces politico-économiques. Ainsi se trouverait utilisé de façon abusive le concept "écologie" (2).
- 2) ce que nous venons d'écrire signifie que l'écologie est la remise en cause de tous les systèmes relationnels dissymétriques. D'autre part, nous avons expliqué que toute production territoriale relève d'abord d'une décision politique. En conséquence, seule l'action politique peut être le moteur de la recherche de nouvelles finalités plus existentielles dans ce domaine.

(1) M. BOOKCHIN, *Pour une société écologique*, Ch. Bourgeois éditeur, Paris, 1976, p. 199.

(2) Nous pensons à cette remarque de J. GALTUNG qui écrit qu'il faut se méfier de "(...) la masse des prétendus "mouvements écologiques" dans les pays industrialisés qui insistent sur la morale personnelle du recyclage et de la non-consommation qui sont (...) des tactiques de diversion qui n'arrivent pas à mettre l'accent essentiellement sur la destruction du système de production axée sur le profit" ("*Les limites de la croissance et la politique des classes*", in *Espaces et Sociétés*, Nos 10 et 11, Ed. Anthropos, Paris, 1973/74, p. 162).

Sur le plan suisse, la récupération écologique pourrait être démontrée par son institutionnalisation, ce qui se concrétise à Genève, par l'apparition, en 1977, de mouvements écologiques tels que le Rassemblement Démocratique Genevois (RDG) et le Mouvement pour une écologie humaine, ce dernier parti ayant fait liste commune pour les élections au Grand Conseil avec le parti des indépendants, financé en partie par la société coopérative Migros.

Ce dernier point est important car il situe bien la nature du débat qui doit s'ouvrir. Si l'écologie n'est pas comprise comme un combat politique, elle court le danger que M. Bookchin dénonce en parlant du mouvement écologique qui risque d'être uniquement considéré comme une "soupape de sécurité au système actuel (...)" (1).

Ce qu'il faut comprendre, c'est que l'écologie urbaine s'inscrit à l'intérieur de l'écologie humaine. Remettre en cause la ville, c'est remettre en cause la société et cela est indissociable, même si les groupes dominants tentent de faire comprendre l'inverse, à savoir qu'une réflexion sur la ville est possible sans remettre en cause les structures du pouvoir qui dirige l'ensemble de toute production territoriale. A Genève, apparaissent des réalisations chargées de rendre supportable une territorialité inadéquate mais qui, en aucune façon, ne cherchent à faire participer les groupes dominés aux décisions à prendre quant à ces réalisations : ainsi sont aménagées les zones piétonnes, les pistes cyclables, les places avec terrasses de café, les zones prioritaires pour les transports publics, etc..., autant d'éléments régulateurs certes (2), mais qui ne remettent absolument pas en cause le système relationnel sur lequel est construit le territoire urbain.

L'école de Chicago avait perçu le rôle des acteurs et leur fonction dans l'organisation territoriale urbaine ainsi que les situations de domination à l'intérieur de cette production. Ce qu'il manque, c'est une indication sur le contenu relationnel existant entre les hommes, relation de pouvoir intervenant sur un mode de production chargé de privilégier la puissance de certains groupes d'individus, dominants quant au pouvoir d'intervention dans la production territoriale.

(1) M. BOOKCHIN, *op. cit.*, p. 199.

(2) Il s'agit bien d'éléments régulateurs dans la mesure où la fonction première de ces réalisations est de réduire l'importance du malaise que peuvent ressentir des groupes d'individus face à l'inadéquation entre les aspirations de vie et l'environnement urbain proposé.

Chapitre 1.

LES ACTEURS URBAINS

Jusqu'à présent, nous avons divisé la société en deux groupes qui se différencient par leur possibilité ou non d'agir sur le territoire : les membres des groupes dominants appartiennent au monde des affaires et de la politique avec comme entité référentielle l'Etat lui-même ainsi que les grandes entreprises financières, industrielles et commerciales. A l'intérieur de ces groupes, des relations politico-économiques s'expriment au moyen de l'institutionnalisation d'un système relationnel qui lie l'Etat aux entreprises économiques qui ont, elles, les moyens financiers nécessaires à toute intervention sur le territoire. A ces groupes s'opposent les groupes dominés composés d'individus/producteurs dont la qualification essentielle, en ce qui nous concerne, est l'absence de pouvoir dans l'édification du territoire.

L'analyse du rôle des acteurs urbains est indispensable si nous voulons continuer, dans cet essai d'écologie urbaine, à dévoiler le monopole d'intervention territoriale relevant des groupes dominants et la réduction au rôle de simples usagers des groupes dominés. En définitive, il s'agit pour nous d'illustrer la phrase de R. Dubos ci-dessous, ce qui nous permet d'annoncer la réflexion qui va suivre :

"L'environnement urbain moderne, il est vrai, ne paraît guère fait pour l'homme, il est conçu et géré par des experts qui en savent un bout sur les moyens techniques, mais ne semblent pas prêter la moindre attention aux aspirations humaines" (1). Cette analyse du rôle des acteurs urbains se fera toujours en fonction de leur pouvoir d'intervention sur la production territoriale. Nous décelons alors trois niveaux d'analyse possibles :

(1) R. DUBOS, *Les dieux de l'écologie*, Fayard, Paris, 1973, pp. 151-152.

- 1) les décideurs/aménageurs qui possèdent le pouvoir politique et les moyens financiers,
- 2) les aménageurs/exécutants qui exécutent les décisions prises en utilisant, entre autres, le capital mis à disposition par les premiers nommés,
- 3) les usagers qui ne détiennent aucun pouvoir d'intervention et qui ne participent pas aux décisions à prendre quant à la production, l'appropriation, l'aménagement, la gestion et le contrôle du territoire.

Depuis le début du siècle, les théories de l'économie spatiale ont démontré qu'en définitive, le calcul économique d'une entreprise n'était pas le même que celui des ménages, même si la recherche de la localisation optimale pouvait faire croire à une affinité possible. En effet, une entreprise, au-delà des calculs de rente de situation, possède les moyens financiers de s'installer où bon lui semble en fonction de certains paramètres à maximiser (voies d'accès, distance au centre-ville, etc...). Quant aux usagers, le choix de leur localisation est faible. Leur fixation en des lieux précis s'établit à l'intérieur de schémas organisationnels (un plan d'aménagement par exemple) imaginé et élaboré par des professionnels.

Si tous les membres des trois catégories d'acteurs sont des éléments producteurs dans l'apparition des formes et contenus du territoire, il est nécessaire de préciser qu'ils sont également tous, à degrés divers, des utilisateurs/consommateurs de ce territoire. En plus du pouvoir d'intervention dans le mode de production, c'est la puissance de cette production et de cette consommation qui les différencient. La surface occupée par une entreprise industrielle ou commerciale n'est pas, et de loin, la même que celle d'un appartement, non comparable elle-même aux surfaces occupées par des habitations individuelles. La ville perçue sous cet angle est une production qui répond à une finalité qui tend à diviser les acteurs urbains à l'intérieur d'un territoire façonné par les décideurs/aménageurs.

Section 1.

Le pouvoir des décideurs/aménageurs

- L'Etat : le rôle de l'Etat est de défendre, sur des bases législatives, les intérêts de tous les acteurs. Il codifie en quelque sorte les actions et obligations de chacun à l'intérieur d'une enveloppe territoriale et temporelle. Il est aussi mécanisme de régulation, filtre idéologique qui tendrait à concilier les intérêts des deux groupes déjà mis en évidence. A. Meister écrit encore à ce sujet : "S'il est vrai que l'Etat a toujours été au service de la classe dominante, il serait cependant erroné de le considérer comme un simple instrument dépourvu d'autonomie" (1). En effet, l'Etat est l'autorité qui détient le pouvoir politique et qui va déterminer la forme et le contenu de toute production territoriale. Son rôle peut être double : il peut, d'une part, se comporter comme n'importe quel acteur par l'achat, la vente, la construction/démolition de terrains ou d'immeubles, ce qui lui permet d'être un agent immobilier important. A Genève, nous citerons l'action de la Ville qui, dans le quartier des Grottes, est devenue propriétaire de plus de 70 % des terrains par une politique d'achat à long terme en vue de créer une importante opération de rénovation. La Ville de Genève, dans cet exemple, est un propriétaire qui peut agir comme régulateur économique dans la mesure où une telle situation peut bloquer les éventuelles opérations de spéculation. Cependant, si elle-même désire construire un certain nombre de logements, les surfaces restantes seront remises à l'économie privée en droit de superficie. Cette technique particulière permet à l'Etat (ici la commune Genève-Ville) d'agir comme producteur directement et indirectement tout en essayant de canaliser l'action des constructeurs privés. D'autre part, l'Etat peut également se comporter comme un agent régulateur qui, sur la base d'un appareil législatif, oblige l'économie privée à tenir compte de certaines normes, conciliables avec les intérêts du groupe social considéré

(1) A. MEISTER, *L'inflation créatrice*, PUF, Coll. "Economie en liberté", Paris, 1975, p. 107.

et qui sont constitutionnellement reconnus (liberté du commerce et de l'industrie, garantie de propriété). Sur le plan genevois, nous faisons plus spécialement allusion aux lois suivantes :

- a) loi sur les constructions et les installations diverses du 25 mars 1961 (LCI) et son règlement d'application du 9 mai 1961.
- b) loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LDAU) (1) et son règlement d'application du 5 juin 1964.
- c) loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929 (LEA) et son règlement d'application du 11 juillet 1930.
- d) loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEUP) du 10 juin 1933.
- e) loi sur le remembrement foncier urbain (LRFU) du 11 juin 1965.

Ces cinq lois permettent à l'Etat d'intervenir comme surveillant de l'usage qui est fait du territoire, rôle régulateur qui ne l'empêche pas d'agir directement. En effet, à partir de 1965 (2), l'Etat va utiliser à plus grande échelle le concept d'expropriation en élargissant le contenu de la notion d'"utilité publique". Il y intégrera le logement qui pourra désormais, au même titre que les routes et équipements divers (hôpitaux, écoles, cimetières, etc...), entrer dans cette notion. Un autre exemple permet de situer l'action directe de l'Etat : il s'agit de l'utilisation de la loi sur le remembrement foncier, qui permet de transformer l'intérêt privé en intérêt général. Créé en vue d'un retour intra-muros, cette loi permet, par échange d'immeubles ou par expropriation (3) des interventions de plus grande envergure. Suite à cette opération se fait la cession des droits à bâtir sur les parcelles ainsi récoltées aux acteurs possédant les moyens financiers de construire. Cependant, si un des propriétaires refuse de participer à cette opération de remembrement, toute l'opération échoue.

(1) Ancien intitulé : loi sur le développement de l'agglomération urbaine du 29 juin 1957.

(2) Epoque de l'essor démographique et économique de la ville. Avant cette date, interventions uniquement ponctuelles.

(3) Dans le cadre prévu par la loi, voir loi sur le remembrement foncier urbain du 11 juin 1965, titre III, Remembrement foncier par voie d'expropriation, art. 66, p. 19.

Devant un tel appareil législatif, nous ferons part de notre scepticisme, tant son interprétation peut prêter à confusion et à discussion. Toutes ces lois sont garantes de l'intérêt général ou de l'utilité publique, deux termes continuellement employés, mais dont seule la notion d'utilité publique est définie par la Constitution. Il s'agit d'une notion juridique précise dans ses conséquences, fixant des limites légales aux deux libertés fondamentales constitutionnellement reconnues, à savoir la garantie de la propriété et la liberté du commerce et de l'industrie. Il convient de justifier d'un intérêt public suffisant pour limiter ces deux libertés dont le contenu varie suivant les situations (ainsi la démolition de logements est maintenant soumise à cette notion d'utilité publique) (1). Quant à l'intérêt général, il concerne une notion politique constamment modifiée parce qu'établie sur la base d'un accord politique entre les acteurs du moment. Notre doute est justifié par cette dépendance créée face à une négociation politique dans laquelle l'idéologie dominante (et majoritaire) se charge de définir cet "intérêt général" comme l'intérêt d'une classe dirigeante. La qualité des deux notions citées ci-dessus renforce notre idée de placer l'Etat à l'intérieur des groupes dominants, non seulement par le pouvoir politique qu'il détient, mais également par la nécessité pour lui de négociation avec le monde des affaires.

La loi sur les constructions définit l'octroi d'une autorisation de construire pour les modifications que l'on désire apporter à la production territoriale existante. Cette loi délimite également des zones de construction destinées à guider cette production, à la réglementer en fixant la densité et le type de constructions à édifier, sans en fixer l'emplacement (2). Pour illustrer nos propos sur le contenu si vague de l'appareil législatif, qu'il peut aboutir à des interprétations toutes personnelles, nous citerons un article concernant des règlements spéciaux et qui dit en conséquence :

(1) *Utilité publique : notion du droit genevois en matière d'expropriation. La déclaration d'utilité publique votée par le Grand Conseil permet d'exproprier.*

(2) *Le problème de l'emplacement des immeubles en relation avec le réseau routier est traité par la LEA de 1929 (voir page précédente) à l'aide de plans d'aménagement et de règlements de quartier.*

- "1 Le Conseil d'Etat peut édicter, sur préavis de la commission d'urbanisme, des règlements concernant la limitation du degré d'occupation des terrains à un taux normal, les dimensions, le caractère architectural, le genre et la destination des constructions, afin de conserver ou d'assurer le caractère, l'harmonie ou l'aménagement de certains quartiers" (1).

Quel peut être le véritable contenu d'un tel article où rien n'est précisé (taux normal, le caractère, l'harmonie de certains quartiers). Tout ceci est propre à des abus difficilement maîtrisables sur le plan législatif. Dans le même ordre d'idée, la loi générale sur les zones de développement, née avec la nécessité de créer un "périmètre de développement" (2), afin de pouvoir construire les cités-satellites, stipule que c'est toujours l'intérêt général qui guide la production territoriale. L'article ci-dessous exprime à nouveau le flou législatif dans lequel l'Etat, semble-t-il, se complaît :

- "1 L'application de la présente loi est subordonnée, en outre, à la condition que :

- a) les bâtiments d'habitation locatifs répondent par le nombre, le type et les loyers des logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général;
....." (3).

(1) *Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) du 25 mars 1961, art. 13, p. 7.*

(2) *Périmètre de développement* : c'est pour donner de l'ordre aux déclassements des zones de construction qui étaient pratiqués que le législateur a décidé de créer un périmètre particulier. Avant 1957, les déclassements relevaient uniquement du Grand Conseil. Depuis 1957, c'est le Conseil d'Etat qui décline. Cette loi de 1957 est donc une réponse à un problème urbain. La création de ce périmètre de développement est en réalité une quatrième zone de construction où l'Etat est chargé de localiser les déclassements en ayant la possibilité d'appliquer les dispositions de la troisième zone de construction (LCI).

(3) *Loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LDAU), art. 5, p. 2.*

Quant à la volonté des autorités politiques de ménager l'économie privée, nombre d'exemples pourraient être cités et, plus particulièrement, dans la loi sur les constructions (LCI), dans les procédures de dérogation, l'article suivant toujours aussi vague :

".....

3 Le Conseil d'Etat peut, sur préavis de la commission d'architecture, autoriser des constructions dépassant les hauteurs prévues par la loi lorsque :

- a) les constructions sont édifiées sur des parcelles dont la surface libre est suffisante pour garantir les voisins contre les inconvénients résultant du supplément de hauteur;
- b) le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier et, dans certains cas, le caractère esthétique de la construction autorisent cette mesure;

....." (1)

D'autres articles pourraient être cités à partir des sanctions administratives édictées par cette loi et qui n'obligent pas, quand il y a non conformité, à démolir ce qui a été construit illégalement. Des sommes allant de Fr. 20.-- à Fr. 40.000.-- peuvent frapper les constructions (2) illicites ainsi que des redevances annuelles (3). Ainsi l'amende pourra être, par la suite, incluse dans le prix de location ou de vente d'un immeuble, d'un appartement ou d'un local (4).

(1) *Loi sur les constructions et les installations diverses du 25 mars 1961 (LCI), art. 14, p. 8.*

(2) *Ibid., art. 206, p. 60.*

(3) *Ibid., art. 208, p. 61.*

(4) *Il est cependant juste d'affirmer que ces exemples sont rares et même décriés par les promoteurs eux-mêmes qui travaillent souvent avec l'Etat et qui n'ont donc pas avantage à créer des relations conflictuelles avec lui.*

Précisons que l'Etat pourrait exiger la démolition d'une construction non conforme à la loi (art. 198 et suivants de la LCI, op. cit., pp. 58-59).

Sur le plan genevois, l'appareil législatif existe bel et bien et possède un contenu suffisant pour permettre à l'Etat d'intervenir dans tous les domaines. Cependant, le peu de précision de certains articles empêche une utilisation rationnelle de cet appareil. Il convient également de tenir compte, pour analyser le comportement étatique, d'une conjoncture économique qui oblige l'autorité politique à créer des lois favorisant la construction de logements et permettant de ce fait à l'économie privée d'élargir son potentiel d'intervention. Pour exemple nous ne ferons que citer les lois de 1955, 1957, 1961, 1964 et 1969 qui furent destinées à accorder des prêts hypothécaires à taux réduits, des exemptions fiscales et des subventions aux constructeurs :

- loi autorisant le Conseil d'Etat à accorder des prêts hypothécaires de l'Etat à taux réduit, et des exemptions fiscales en vue de promouvoir la création de logements à loyers modérés, 2 avril 1955.
- loi autorisant le Conseil d'Etat à cautionner des prêts hypothécaires et accorder des subventions en vue d'encourager la création de logements à loyers modérés et à octroyer des exemptions fiscales, 25 janvier 1957.
- loi autorisant le Conseil d'Etat à cautionner des prêts hypothécaires et à octroyer des exemptions fiscales en vue d'encourager la création de logements à loyers modérés, 24 février 1961.
- loi autorisant le Conseil d'Etat à octroyer des exemptions fiscales en vue d'encourager la construction de logements à loyer réduit, 8 février 1964.
- loi concernant l'encouragement à la construction de logements destinés à la classe moyenne, 26 septembre 1969.

Le seul véritable mécanisme de régulation aux mains de l'Etat est, dans l'exemple genevois, la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS) et son règlement d'exécution du 29 novembre 1976 (1) instituant une commission cantonale (2) qui tente de porter un regard sur la qualité architecturale du patrimoine immobilier. Avec tout un appareil de mesures administratives, de sanc-

(1) Bien qu'en réalité toute loi est en elle-même un mécanisme de régulation.

(2) Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS) du 4 juin 1976, art. 46, p. 14. Cette commission est nommée par le Conseil d'Etat.

tions et d'amendes (de Fr. 20.-- à Fr. 40.000.--) la portée de cette loi pourrait être importante :

"Les diverses mesures qui peuvent être ordonnées par l'autorité compétente sont :

- a) l'exécution des travaux;
- b) la suspension des travaux;
- c) un mode particulier d'utilisation ou l'interdiction d'utiliser une installation ou une chose;
- d) la remise en état, la réparation, le remplacement et la modification d'une installation ou d'une chose;
- e) la suppression d'une installation ou d'une chose" (1).

Nous pourrions également citer la loi restreignant les démolitions et transformations des maisons d'habitation en raison de la pénurie de logements, du 17 octobre 1962 et son règlement d'exécution du 22 mars 1972. Malheureusement, cette loi n'est pas appliquée : "D'abord, le Département des Travaux Publics, contrairement au texte même de la loi, n'a pratiquement exercé aucun contrôle sur les transformations de destination dans les immeubles d'habitation. Il a ainsi toléré que des logements soient transformés en cabinets médicaux, études d'avocats, locaux d'exposition, etc. et que, de la sorte, le secteur tertiaire a littéralement chassé l'habitat du centre de la ville" (2). Une autre raison de la non-application de la loi est liée, selon les mêmes auteurs, à l'attitude des propriétaires qui "(...) se sont ingéniés à négliger l'entretien de leurs immeubles à tel point que ces derniers ont dû être démolis pour des raisons de santé et de salubrité" (3).

(1) *Loi sur la protection des monuments...*, op. cit., art. 50, pp. 15-16. Nous verrons plus loin pourquoi une telle loi peut ne pas être véritablement efficace, en tout cas sous l'angle de l'usager.

(2) J.-D. SCHLAEPFER, M. SCHWARTZ, *Les grandes étapes du droit genevois en matière d'urbanisme*, Centre de Recherche sur la Rénovation urbaine (C.R.R.), Université de Genève - Ecole d'Architecture, Genève, 1978, annexe VI, p. 4.45.

(3) *Ibid.*

- Banques, compagnies d'assurances, établissements hypothécaires et autres sociétés commerciales, industrielles et financières : ce sont ces sociétés qui fournissent le capital et qui possèdent par conséquent un poids décisionnel important dans la production territoriale. Sans elles, aucune construction ne serait, à la limite, possible. Toute action économique est, certes, régie par la loi, mais l'Etat est bien obligé de composer avec les acteurs possédant finances. Ces entreprises peuvent agir de deux façons : soit elles interviennent directement comme propriétaires, promoteurs, constructeurs, soit elles agissent indirectement par l'intermédiaire d'autres décideurs/aménageurs, mais le plus souvent par des aménageurs/exécutants qui seront, eux, chargés d'utiliser au mieux le capital fourni (crédits à la construction par exemple).

- Les syndicats patronaux et ouvriers : les syndicats peuvent agir, comme les sociétés décrites ci-dessus et avec lesquelles ils coopèrent parfois dans de grandes opérations immobilières (Le Lignon, Avanchet-Parc). Cependant, il convient, à l'intérieur de ces syndicats, de faire certaines différences : lorsqu'un syndicat joue le rôle d'un propriétaire/constructeur, il choisit la coopérative comme moyen de production (voir plus loin) dont la finalité d'intervention est différente des entreprises citées ci-dessus. Lorsque le syndicat joue un rôle de régisseur, sa relation avec les locataires/usagers n'est pas différente par rapport aux relations entretenues par une régie privée. D'autre part, il convient de mesurer notre jugement quant à la force d'intervention du capital syndical quand il s'associe à d'autres décideurs/aménageurs : des exemples en effet précis nous font comprendre leur juste place à l'intérieur du mode de production. Pensons par exemple au Lignon, où les syndicats ont reçu les situations les moins favorables, où les logements HLM et coopératifs sont en bordure de route et proches de la zone industrielle alors que les logements à loyers libres sont, eux, proches du Rhône, dans un site jouissant d'une plus grande tranquillité et d'un panorama plus beau.

- Autres organisations publiques ou privées : il s'agit de fonds de prévoyance, de caisses de retraites, de fonds provenant d'institu-

tions religieuses et autres institutions publiques ou privées qui possèdent souvent les moyens financiers pour participer à des programmes de construction et qui sont souvent elles-mêmes propriétaires.

- Les spéculateurs (1) : le spéculateur est un acteur/observateur qui anticipe sur le devenir de telle ou telle parcelle en empochant la plus-value que son action engendre. Il est un intermédiaire dont l'action ne sert absolument à rien, si ce n'est à produire un bénéfice qui tôt ou tard se répercutera sur la collectivité : "le spéculateur est une personne qui a l'habitude d'observer : la spéculation est aussi un calcul sur les possibilités d'acheter ou de vendre dans l'immédiat ou à terme dans l'optique d'un gain monétaire" (2). Le spéculateur offre à la catégorie d'acteurs à laquelle il appartient des lieux d'action selon un travail de prospective et une stratégie parfaitement réglée qui le fait décider, à un moment donné, de remettre sur le marché les terrains acquis, et qui pourront être équipés. Son pouvoir de décision est donc important, même si son poids politique et financier ne l'est pas autant.

(1) Cette catégorie d'acteurs peut recouper toutes les autres déjà citées. Chacun des décideurs/aménageurs peut en effet jouer le jeu de la spéculation.

(2) J.-J. GRANELLE, *Espace urbain et prix du sol*, Sirey, Paris, 1970, p. 3.

Section 2.

Le rôle secondaire des aménageurs/exécutants

- Les promoteurs : le promoteur est celui qui met en marche le processus de production et qui coordonne toutes les activités lors de la phase constructive. Il cherche un capital qu'il transforme en valeur marchande et qui, une fois la construction terminée, se transformera à nouveau en capital. Ch. Topalov l'exprime de la façon suivante : "Les promoteurs assurent la transformation d'un capital en marchandise, le logement, et le retour de cette marchandise à la forme argent, cette dernière phase du processus constitue, bien entendu, la finalité de leur intervention" (1). Le rôle du promoteur est donc d'assurer une production territoriale qui, comme chez le spéculateur, tente de maximiser son profit (2).
- Les entreprises générales de construction : ce sont des entreprises qui participent à tous les stades du processus d'édification du bâti urbain. Elles font de la promotion, elles possèdent des bureaux d'ingénieurs et d'architectes, elles construisent, vendent ou louent les surfaces ainsi produites.
- Les entreprises de construction : ce sont de petites ou moyennes unités qui ne participent qu'à la phase de construction.
- Les architectes : l'architecte peut procéder de deux façons : premièrement, il peut recevoir une commande qu'il est chargé d'exécuter dans les normes imposées par les décideurs/aménageurs. Dans ce cas, sa fonction créatrice s'estompe au profit d'un rôle d'exécutant que traduit très durement la phrase de R. Ragon : "Les technocrates lui ont

(1) Ch. TOPALOV, *Les promoteurs immobiliers*, Mouton, Coll. "La recherche urbaine", Paris, 1979, p. 147.

(2) Voir également M. SCHWARTZ et J.-D. SCHLAEPFER, *Structure de la promotion immobilière*, IREC, Ecole polytechnique fédérale de Lausanne, Lausanne, 1974.

enlevé tout pouvoir de décision, les promoteurs l'ont avili au rôle d'exécutant de la planification du marketing, les ingénieurs lui ont ravi le rôle d'innovateur technique" (1). C'est la division du travail inscrite dans le mode productiviste qui incite à une stratification des tâches habituellement attribuées à l'architecte et dont il a été progressivement dépossédé; deuxièmement, par une action anticipatrice sur la production territoriale, il peut soumettre des projets qui lui permettent d'exprimer plus librement sa créativité au service d'intérêts privés et publics tout en situant à sa juste dimension son activité au sein du mode de production.

- Les sociétés immobilières : lorsqu'un promoteur prévoit une opération immobilière, il fait un "tour de table" pour créer une société qui puisse prendre plusieurs formes juridiques, dont la société immobilière (SI). Cette société apporte des capitaux pour un programme de construction précis. Cette société ne s'occupe le plus souvent que de la gestion de l'immeuble considéré qui vient d'être construit. La domiciliation de ces sociétés est souvent auprès des régies, ce qui est normal si l'on sait que les régisseurs sont aussi des promoteurs pour la plupart.

- Les régisseurs : les régisseurs peuvent se diviser en deux groupes : d'une part, ceux qui pratiquent uniquement la gestion d'immeubles et, d'autre part, ceux qui, en plus, font de la promotion. En réalité, beaucoup d'individus s'inscrivent en tant que régisseurs alors qu'ils ne font que de la promotion, cette astuce leur permettant de participer à la création de sociétés immobilières.

- Les sociétés coopératives de construction : normalement, ces sociétés sont constituées par les futurs habitants de l'immeuble ou groupe d'immeubles concernés. Cependant, ce sont les syndicats surtout qui ont utilisé cette forme juridique pour intervenir directement dans la production territoriale. L'exemple d'Avanchet-Parc ou celui du Lignon en sont, à chaque fois, la parfaite illustration.

(1) M. RAGON, *L'architecte, le prince et la démocratie*, A. Michel, Paris, 1977, p. 26.

- Les ingénieurs civils, techniciens et autres professionnels du bâtiment : ce sont des exécutants indispensables qui peuvent travailler en privé ou être inclus dans des entreprises plus vastes. Leur présence est nécessaire dans la mesure où les procédés techniques actuels demandent un haut degré de qualification.
- Les entreprises du bâtiment : ces entreprises reçoivent commande pour l'exécution de tel ou tel travail par les constructeurs ou régisseurs (entretien d'immeubles dans ce dernier cas) : sont essentiellement concernées les entreprises s'occupant de la ferblanterie, de la charpenterie-menuiserie, de la toiture, de la ventilation, de l'électricité, etc...

C'est volontairement que nous avons omis jusqu'à présent de citer le propriétaire foncier (1). Il est vrai que la détention d'un terrain ou d'un immeuble permet parfois au propriétaire concerné d'intervenir à l'intérieur du mode de production. En réalité, beaucoup d'acteurs cités peuvent être à un moment donné propriétaire d'un terrain, qui leur permettra à chaque fois de retirer un certain profit de cette possession. Etre propriétaire est important dans la mesure où la rente foncière (2) intervient toujours en milieu urbain, rente qui permet au détenteur d'un terrain ou d'un immeuble d'exercer une certaine pression en utilisant les lois du marché et les modes de développement de la ville elle-même (après la ville à la campagne (cités-satellites et petits ensembles résidentiels), le retour intramuros par des actions de rénovation). Cependant, pour les entreprises, il faut reconnaître que c'est moins la détention d'un terrain que sa construction et les opérations qui s'ensuivent qui sont importantes. A ce sujet, P. Vieille dans son livre traitant du marché des terrains, explique ce qu'attendent ces firmes : "La principale activité de l'entrepreneur foncier est de spéculer sur la transformation urbaine; la valeur marchande qu'il attribue

(1) Sauf par le biais du spéculateur.

(2) Voir plus loin.

aujourd'hui au sol est fondée sur le calcul de la valeur capitalisée des revenus futurs attendus" (1). Il peut alors apparaître un conflit entre le propriétaire qui a reçu un terrain ou un immeuble en héritage ou qui a pu l'acheter par le rendement de son travail, et une entreprise qui désire monopoliser certaines parcelles-clés en vue d'une grande opération immobilière, et pour qui la propriété n'est pas un facteur restrictif dans le mode de production territoriale. R. Ledrut relativise un peu cette façon de voir lorsqu'il écrit qu' "il n'y a (...) pas au sens strict conflit entre les monopoles et les propriétaires fonciers, mais les monopoles sont cependant prêts à passer outre aux intérêts des propriétaires fonciers pour faire valoir les leurs car les intérêts des deux classes ne sont pas les mêmes" (2).

Pour terminer, signalons qu'une partie des décideurs/aménageurs et aménageurs/exécutants genevois sont regroupés à l'intérieur de la Chambre genevoise immobilière d'une part, du Groupement des promoteurs et constructeurs d'autre part. Ces deux organisations, aux liens étroits, mettent en présence des régisseurs, des promoteurs, des banquiers et assureurs, des architectes et autres acteurs. Ces relations permettent de favoriser une certaine coordination des activités liées à ces différentes professions dans l'élaboration du domaine bâti.

(1) P. VIEILLE, *Marchés des terrains et société urbaine*, Ed. Anthropos, Paris, 1970, p. 6.

(2) R. LEDRUT, *L'espace en question*, Ed. Anthropos, Paris, 1976, p. 99.

Section 3.

Les moyens d'intervention à disposition des usagers

Cette dernière catégorie concerne donc les individus ou groupes d'individus qui n'ont pas d'influence sur la production territoriale urbaine. Nous les diviserons en trois domaines :

- les propriétaires qui cherchent à vivre de leur bien immobilier en profitant éventuellement de la plus-value mais qui sont à la merci de l'Etat et des autres décideurs/aménageurs.
- les propriétaires d'appartements qui cherchent, par ce statut, à placer leur argent et à satisfaire leur besoin de prestige.
- les locataires d'appartements ou de locaux.

Cette division demande clarification car il y a, pour le moins, deux différences essentielles entre le propriétaire et le locataire : d'une part, celle de l'usage de la propriété, nulle pour le locataire, absolue pour le propriétaire; d'autre part, celle de la relation Etat-locataire et Etat-propriétaire, dans laquelle le propriétaire a des garanties constitutionnelles que n'a pas le locataire. En plus, la possession d'une maison ou d'un logement peut être l'affirmation d'une image sociale signifiante de réussite et de prestige essentiellement.

Nous avons écrit en introduction que l'utilisateur n'avait aucun moyen d'intervention et qu'il ne pouvait faire connaître son opinion quant à ses idées sur l'édification du paysage urbain. Quelles sont pour lui les possibilités d'action existantes ? :

- les autorisations de construire sont publiées dans la Feuille d'avis officielle et seuls les tiers intéressés peuvent faire opposition dans les trente jours (1). Dans ce cas, si l'opposition est possible, le Département des travaux publics peut rejeter ou non cette opposition. S'il la rejette, le

(1) *Loi sur les constructions...*, op. cit., art. 3, p. 2.

recours auprès d'une commission de recours est possible (1). Cette commission statue à la fois sur l'opposition faite et sur la décision du Département. Puis la procédure normale de recours peut continuer : d'abord le Tribunal administratif qui se prononce sur le fond, ensuite, le Tribunal fédéral qui se prononce uniquement sur la constitutionnalité de la décision.

- 2) la mise à l'enquête publique (d'une durée de trente jours) des plans d'aménagement peut également être une autre source d'information. Mais là aussi, l'opposition est brisée. En effet, il n'est possible, après consultation de ces plans, que de faire des observations écrites, sans pouvoir véritablement s'opposer à ce plan (2). L'Etat peut ne pas répondre à ces remarques écrites sauf si la personne est propriétaire et concernée par le plan d'aménagement prévu. Par la suite, ce plan d'aménagement est soumis au préavis de la commune dans laquelle il est situé (préavis du Conseil municipal). Ici, l'usager ne peut que s'en remettre aux autorités politiques qui acceptent ou non ce plan. Cependant, tout arrêté municipal peut faire l'objet d'un référendum et suivant la décision, le Conseil d'Etat, sur les bases de l'enquête publique et sur le préavis du Conseil municipal, accepte ou non le plan. C'est donc le Conseil d'Etat, la plus haute autorité politique, qui décide en dernier ressort, même si la volonté populaire s'est clairement exprimée par la votation référendaire. D'autre part, en cas de désaccord entre propriétaires concernés par un plan d'aménagement proposé par le Conseil d'Etat il existe la possibilité de transmettre le dossier au Grand Conseil, qui peut décider de nommer le périmètre d'aménagement d'utilité publique en faisant du plan d'aménagement un plan d'extension (3). C'est dès lors le Conseil d'Etat et parfois le Grand Conseil qui décident d'aménagements localisés (4). Nous

(1) *Loi sur les constructions...*, op. cit., art. 213, p. 64.

(2) *Règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses* du 27 février 1978, art. 17, p. 12.

(3) *Le plan d'extension porte uniquement sur les voiries* (art. 8, 9 et 10 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités (LEA) du 9 mars 1929, p. 3). D'autre part, "les tracés routiers sont considérés comme des tâches d'utilité publique. Ils ne font dès lors pas l'objet d'une mise à l'enquête; (...)". (Institut suisse de la vie, section de Genève, *La participation de l'habitant à la formation de son cadre de vie*, Genève, 1978, p. 13).

(4) A Genève, les organes de décision principaux sont donc le Conseil d'Etat et le Grand Conseil qui sont autorisés à légaliser certaines interventions territoriales au moyen d'une série de dispositions "qui vont de la plus vaste aire géographique (plans de zones de construction) à la plus restreinte (opération objet de l'autorisation de construire)" (*Aménagement de la Ville de Genève, 1ère phase d'étude, annexe : législation genevoise en matière d'aménagement du territoire, Ville de Genève, 1978, pp. 4 et ss.*). Plan de zones de construction = plan d'ensemble pour le canton (voir LCI). Le plan d'aménagement est, quant à lui, établi par secteur.

citerons pour mémoire le cas des Grottes où par deux fois le Conseil municipal de la Ville de Genève refusa le plan d'aménagement prévu. Le Conseil d'Etat avait alors deux solutions : soit entériner cette décision, soit demander au Grand Conseil de transformer le plan d'aménagement en plan d'extension. Nous citerons également le plan d'aménagement du quartier des Mouilles (commune de Lancy) qui fit l'objet d'un référendum qui vit la population se prononcer fortement contre le plan. Là également, le Conseil d'Etat se contenta d'entériner la décision populaire. Il y a donc à chaque fois recherche, de la part du Conseil d'Etat, de mise en valeur d'intérêts locaux ou cantonaux qui lui font choisir telle ou telle solution plutôt qu'une autre.

- 3) lorsqu'il s'agit de classer un bâtiment ou un ensemble pour des raisons de qualité de site ou d'architecture, il est nécessaire de s'en remettre à la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (voir p. 54) et de son règlement d'exécution. Dans ce cas, l'utilisateur ne peut faire valoir qu'un droit de consultation. Quant aux propriétaires des immeubles concernés, ils peuvent faire part de leur avis auprès du Département des Travaux Publics. La proposition de classement d'un immeuble ou de plan de site est également envoyée à la commune concernée pour qu'elle puisse faire part de son préavis (1). Il revient ensuite au Conseil d'Etat de recevoir l'ensemble du dossier et de prendre l'arrêté de classement.

Que l'on soit intéressé directement ou indirectement par toute nouvelle production territoriale, il est nécessaire de lire les publications de la Feuille d'avis officielle qui publie toutes les requêtes en autorisations de construire, les demandes de démolitions ainsi que les plans d'aménagement et de site. En réalité, au-delà de l'action directe d'un intéressé contre une requête en autorisation de construire, il reste au simple usager trois actions possibles :

- la pétition, qui permet d'être entendu mais qui n'a pas force décisionnelle, qui relève toujours de l'autorité désignée,

(1) Le référendum est également possible contre la décision communale. Puis la procédure normale de recours peut continuer auprès du Tribunal administratif et du Tribunal fédéral.

- l'initiative populaire qui permet de demander à l'Etat certaines prestations. Sur le plan cantonal, l'initiative exige 10.000 signatures reconnues valables dans un délai de quatre mois,
- le référendum qui permet à l'usager d'une commune de s'opposer aux décisions prises par les autorités publiques. A Genève, sur le plan cantonal, 7.000 signatures reconnues valables sont à récolter en un mois. Sur le plan communal, la commune Genève-Ville exige 4.000 signatures dans le même délai. Pour les autres communes, le nombre de signatures varie en fonction de la population.

Sur le plan juridictionnel, l'usager, nous en avons donné un bref aperçu, peut s'en remettre à diverses commissions qui lui permettent d'agir indirectement et qui peuvent être considérées, au départ, comme un relais entre le souci de l'Etat de prendre de justes décisions et la possibilité pour lui d'user d'un droit de recours normal en la matière. Malheureusement, en analysant l'appartenance socio-professionnelle des membres de ces commissions, on se rend compte que ces derniers, souvent dans une moyenne supérieure à 50 %, représentent la catégorie des aménageurs/exécutants. Bon nombre de professions représentées relèvent des milieux d'architectes, d'ingénieurs ou de techniciens :

- 1) commission des monuments, de la nature et des sites : cette commission comprend 8 architectes, ingénieurs et techniciens sur 19 membres,
- 2) commission de recours de la loi sur les constructions (LCI) : cette commission comprend 7 architectes et ingénieurs sur 11 membres,
- 3) commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation : cette commission comprend 9 architectes sur 17 membres,
- 4) commission d'urbanisme : cette commission comprend 10 architectes et ingénieurs sur 15 membres,
- 5) commission d'architecture : cette commission comprend 9 architectes sur 12 membres (1).

(1) Pour l'ensemble de ces commissions, il s'agit des membres en 1978, sans tenir compte, pour chaque commission, des présidents et vice-présidents.

Au-delà de cette spécialisation professionnelle, il convient de relever encore l'absence de pouvoir de pression qui caractérise ces commissions. En effet, il ne s'agit que d'organismes consultatifs qui donnent leur avis, mais sans que l'Etat ne soit en aucune façon obligé d'en tenir compte (1). Il ne faut donc pas s'étonner si une grande partie des usagers tente de s'organiser à l'intérieur de mouvements divers dont les finalités sont également multiples. Ces mouvements, comme nous le verrons, jouent un rôle important dans la dénonciation du mode de production urbaine qui se poursuit "selon une dynamique qui semble incontrôlable à la majorité des citoyens, contrôlée exclusivement par des groupes économiques, bureaucratiques, eux-mêmes mal maîtrisables" (2). Cette situation oblige l'Etat à formuler un espace de règles qui tente de canaliser l'action des groupes dominants bien qu'il leur abandonne, faute de moyens, le territoire et son aménagement. Quant aux usagers, les relations de dépendance qu'ils entretiennent avec les détenteurs des moyens d'intervention sont souvent le point de départ de luttes urbaines déjà commencées, sur le plan genevois, par une minorité d'individus, qui tendent à manifester une prise de conscience du territoire qu'ils occupent et qu'ils produisent. Pour y arriver, ils ont compris que ni un banquier, un promoteur, un politicien ou un syndicaliste ne leur imposeraient des formes de vie étrangères à la pratique sociale. Seule cette dernière est apte à engendrer un territoire qui soit à l'échelle de l'homme et de ses besoins.

En conclusion, nous pourrions reprendre, sous forme de synthèse, une partie du tableau législatif proposé dans l'annexe législative de l'étude de la Ville de Genève (3) complétée par ce que nous venons d'expliquer, tout en généralisant à des interventions territoriales citées en cours de texte.

(1) Sauf pour la commission de recours de la LCI.

(2) A. MEDAM, *La ville-censure*, Ed. Anthropos, Paris, 1971, p. 158.

(3) *Aménagement de la Ville de Genève, annexe législation genevoise en matière d'aménagement du territoire*, op. cit.

Tableau 1.

BASE LEGALE DES PLANS D'URBANISME ET DE CONSTRUCTION ET MOYENS DE RECOURS

Type de plans	Effet juridique	Organes de décision	Organes de consultation	Public	Organes de recours
- Plans des zones de construction - Modification des limites de zones de construction	force obligatoire (1)	Grand Conseil	- Communes - Commission ad'hoc pour les zones 4B, 5A et 5B	- Publication FAO et commune, 30 j. - Toute personne touchée dans ses droits	- Référendum communal et cantonal - Tribunal fédéral (constitutionnalité)
- Plan d'aménagement - Règlement de quartier	force obligatoire	Conseil d'Etat	- Commissions des monuments, d'architecture - Commune	- Publication FAO et commune, avis aux propriétaires, 30 j. - Chacun peut adresser ses observations	- Référendum communal - Tribunal administratif - Tribunal fédéral
- Plan de site, règlement	force obligatoire	Conseil d'Etat	- Commission des monuments - Commune	- Publication FAO et commune, avis aux propriétaires, 30 j.	- Référendum communal - Tribunal administratif - Tribunal fédéral
- Plan de remembrement foncier urbain	force obligatoire	Grand Conseil	- Commune	- Publication FAO et commune, avis aux propriétaires, 45 j. - Chacun peut adresser ses observations	- Référendum communal - Tribunal administratif - Tribunal fédéral
- Autorisation de construire	force obligatoire	Conseil d'Etat	- Départements, commune - Commissions des monuments, d'architecture ou d'urbanisme	- Publication FAO, 30 j. - Personnes directement intéressées peuvent s'opposer	- Recours auprès de la commission LCI - Tribunal administratif - Tribunal fédéral

1) Qui oblige à la mise à l'enquête publique.

D'autre part, il est nécessaire de mettre en évidence le plan directeur cantonal. Si celui-ci ne fait pas partie intégrante du tableau ci-dessus, c'est qu'il n'a pas force obligatoire et que son absence de portée juridique évite toute intervention possible de l'usager. Cependant, le plan directeur est d'une importance considérable puisqu'il représente la traduction résumée d'une transcription d'une volonté politique dans le territoire. Ce plan est un document de travail chargé de fixer les lignes directrices de l'aménagement du territoire dans un terme plus ou moins long. Ainsi, le plan directeur de 1965 faisait l'hypothèse d'une population genevoise de 800.000 habitants, chiffre qui devait être atteint en l'an 2015. Ce plan donnait "la priorité à la création de nouveaux quartiers d'habitations justifiée par l'afflux démographique de cette époque et (proposait) un réseau routier entièrement nouveau pour répondre au développement de la motorisation" (1). La qualité première d'un tel document de travail est sa plus ou moins grande adaptabilité aux conditions conjoncturelles. Ainsi le plan directeur de 1965 fut-il remis à jour en 1975. Cette remise à jour prévoit une population oscillant aux environs de 400.000 habitants vers l'an 1990. Dans ce cas, "la solution choisie est caractérisée par un développement à partir du centre (urbain), selon des directions préférentielles, avec la priorité à l'utilisation des terrains en zones de construction déjà équipés ou pouvant l'être facilement d'ici 1990. (...). Les directives préférentielles ont permis de délimiter le territoire à urbaniser. Toutefois, il est aussi nécessaire de préciser des affectations particulièrement celles de l'habitation, des activités secondaires et tertiaires, des équipements publics et des espaces verts" (2).

Cette mise à jour du plan directeur tente d'assurer la continuité de l'agglomération à partir du centre-ville en cherchant à mélanger constamment, et dans la mesure du possible, habitations et activités secondaires. Quant

(1) J.-P. COTTIER, "Aspects de l'aménagement du territoire dans le canton de Genève", in *Genève, aménagement d'un espace urbain*, in *Le Globe*, tome 121, Société de géographie de Genève, Genève, 1981, pp. 33-34.

(2) *Ibid.*, pp. 37-38.

aux activités tertiaires, il conviendra d'étendre leurs localisations dans les quartiers périphériques au centre-ville historique saturé ainsi que dans les nouveaux quartiers en voie d'urbanisation.

La critique fondamentale que nous pourrions porter à ce plan directeur relève d'un document de l'Hospice Général dont les auteurs signalent l'imperfection d'une volonté politique qui ne prend pas en considération des paramètres sociaux tels que les conditions de logement, la qualité des équipements sociaux ainsi que la qualité même de l'environnement construit proposé (1).

(1) Hospice Général, *op. cit.*, p. 5.

Section 4.

Un moyen particulier d'intervention : la lutte urbaine (exemple genevois)

La première prise de conscience fondamentale que doit faire l'usager, c'est de comprendre qu'il existe une historicité des relations humaines et des pratiques territoriales qui ont fait de la ville, à chaque époque considérée, une production particulière. Il serait ridicule et faux de vouloir préconiser de nouveaux rythmes existentiels pour la ville du vingtième siècle en copiant les rythmes productivistes des villes anciennes. L'avenir de la ville, conformément à notre problématique, devrait être, dans un premier temps, l'installation d'un contre-pouvoir qui permettrait aux usagers d'obtenir le droit de prendre des décisions concernant l'édification du territoire qu'ils produisent. Ce serait, en quelque sorte, concrétiser l'affirmation suivante : "soustraire un espace à l'emprise de la classe dominante, c'est déjà faire un espace d'identification et d'affirmation collectives, le lieu d'émergence d'un contre-pouvoir, la base possible d'un double pouvoir" (1). Il ne s'agit donc pas de recréer de nouveaux statuts de domination qui seraient aux mains des usagers, mais d'installer ce "double pouvoir" qui anihilerait les effets des situations de dépendance instaurées par le mode de production à finalité productiviste. On peut percevoir cette tentative d'éliminer des "stratégies" et "idéologies dominantes" (2) comme une gigantesque parenthèse dans l'histoire de la vie urbaine, moment historique à venir, chargé aussi bien de dénoncer et supprimer les relations dissymétriques, que d'imaginer la finalité existentielle que nous accorderons plus loin au nouveau statut urbain. Pour

(1) J.-P. GARNIER, D. GOLDSCHMIDT, *op. cit.*, p. 94.

(2) H. LEFEBVRE, *Le droit à la ville*, *op. cit.*, p. 115.

atteindre un tel but, il est nécessaire de définir le contenu de ce contre-pouvoir. C'est à travers une réflexion sur les luttes urbaines en général, luttes genevoises en particulier, que nous le ferons.

L'émergence des luttes des usagers urbains a des causes multiples, que nous regrouperons dans le constat d'une prise de conscience d'une impuissance premièrement à agir sur la production urbaine, deuxièmement à freiner l'action des décideurs/aménageurs dans la formulation de nouvelles rationalités technico-économiques. Ce constat d'impuissance provoque le regroupement d'individus qui agissent au mieux des intérêts de la collectivité (ou partie de celle-ci). Malheureusement, trop souvent (et nous comprendrons pourquoi dans l'exemple genevois) ces luttes n'ont été localisées qu'en des lieux qui empêchaient tout regroupement de forces multiples, interventions ponctuelles hors de tout débats généraux sur le territoire, hors de tout débats particuliers sur la ville. Conformément à la définition de l'écologie apportée dans ce travail, la lutte urbaine doit s'inscrire dans une lutte plus généralisée de remise en cause de l'ordre dominant et des territorialités qui en découlent, au moyen d'une intervention sur la ville qui ne soit pas une simple opposition faite à un moment donné à telle ou telle production urbaine précise et localisée. Cette lutte doit établir des structures et des formes d'action qui lui permettent une intervention continuelle pour transformer progressivement le mode de production à finalité productiviste en mode de production à finalité existentielle. Il s'agit d'une remise en cause politique de toute production territoriale basée sur le système relationnel de dépendance. Pour atteindre un tel objectif, deux actions sont nécessaires et indissociables : la première consiste, comme le font les mouvements d'habitants actuellement dans la plupart des villes, à se préoccuper de problèmes immédiats liés à l'habitat et à son environnement urbain. La seconde action, moins évidente, nécessite le dépassement de telles préoccupations pour formuler une problématique plus générale, à l'échelle de la société, puisque le système de dépendance relationnelle n'est pas, et de loin, un privilège exclusif de la production urbaine. Il y a donc nécessité de considérer la lutte urbaine comme une lutte sociale au même titre

que la lutte ouvrière, en évitant le piège "animation" (1) dans lequel la lutte ouvrière est en partie tombée par l'entremise des syndicats de travailleurs. Comme l'écrit P. Daolio, "le fond de la question est donc présenté par le lien existant entre les luttes "urbaines" et la lutte politique plus générale (...)" (2). Il est primordial de ne pas considérer la lutte urbaine comme une nouvelle mode écologiste née avec les problèmes actuels suscités par une urbanisation très poussée. Si la lutte urbaine telle qu'elle est perçue aujourd'hui n'a pas une grande histoire, c'est en raison de la ponctualité de ses interventions qui a masqué un enjeu plus important à l'intérieur d'une lutte politique plus généralisée. Pourquoi cela ? En reprenant l'exemple de la lutte des classes, nous pourrions écrire que celle-ci n'a pas étendu son action à l'urbain. En effet, la recherche d'une amélioration des conditions socio-économiques de la classe ouvrière s'est faite indépendamment de toute considération sur le lieu même d'émergence de ces conditions, à savoir la ville. Nous avons insisté pour décrire le territoire comme étant le résultat d'une production sociale créatrice de relations; or cette production, dans les conflits sociaux, n'apparaît jamais comme une préoccupation majeure, à croire que le futur de l'humanité ne passe que par des préoccupations matérielles ne tenant jamais compte des territorialités existantes. Voilà pourquoi l'absence de réflexion sur les lieux où se forment les relations de dépendance rend la lutte sociale insatisfaisante et incomplète. Les premières prises de conscience individuelles sont apparues au moment où l'ouvrier s'est trouvé figé dans des schémas d'habitation, relégué à la périphérie des villes et subissant une dislocation du rapport travail/habitat, qui s'est traduite par des

(1) *Pour annuler le second objectif dévoilé, les décideurs/aménageurs tentent de détourner les esprits des véritables problèmes en offrant, pour améliorer la vie en ville, des zones piétonnes, des espaces verts, des pistes cyclables, etc... Beaucoup d'usagers se satisfont de telles interventions dont le but est de transformer les mouvements d'opposition en des mouvements d'animation urbaine.*

(2) P. DAOLIO, "Les luttes urbaines en Italie", in *Espaces et Sociétés*, no 15, Ed. Anthropos, Paris, 1975, p. 115.

coûts socio-économiques de plus en plus importants selon l'éloignement du centre urbain. La jonction a été ainsi faite, l'aménagement du territoire devenant préoccupation sociale au même titre que le temps travail ou l'évolution salariale.

Actuellement, la ville est un enjeu trop puissant pour que sa production, décisionnellement parlant, puisse être laissée aux citoyens. Preuve en sont les arguments dévoilés par tous les partis politiques genevois qui, lors des élections municipales de 1979, choisirent la ville comme argument choc. Il s'agit en réalité d'une inversion où l'on voit les partis en place utiliser la réflexion sur la production territoriale pour faire aboutir leurs ambitions politiques; ce cheminement aurait dû être fait par chaque usager, qui aurait ainsi refusé tout programme politique ne tenant pas compte de cette dimension territoriale. Pour tenter de s'opposer à ces manœuvres de récupération idéologique, des groupes s'organisent et vont chercher des formes d'expression qui leur permettent d'entrer en conflit avec l'ordre établi. Il s'agit de briser cette nouvelle argumentation politique qui ne sert que les intérêts des décideurs/aménageurs. M. Ragon l'explique à sa façon : "(...) tout pouvoir de droite ou de gauche cherchera à institutionnaliser la contestation, ce qui est d'ailleurs absolument normal pour tout gouvernement; aux associations d'afficher leur marginalité et de refuser la récupération qui les viderait de leur raison d'être" (1). Sur le plan genevois, nous affirmons que la lutte urbaine telle que nous la définissons n'a jamais existé, puisque la contestation sur la ville n'a jamais intégré une dimension politique à son discours dans le sens d'une remise en cause fondamentale du mode de production à finalité productiviste. La lutte urbaine genevoise s'inscrit dans une dynamique de rapport de force entre décideurs/aménageurs et usagers, où la participation demandée de l'individu au modelé du paysage urbain est à considérer comme un mécanisme plus régulateur du mode de production urbaine qu'innovateur à l'intérieur d'une nouvelle finalité existentielle fondée sur des

(1) M. RAGON, *op. cit.*, p. 210.

relations d'indépendance. Le refus de la production urbaine proposée ne fut jamais l'expression d'un grand nombre d'individus. Ce désintérêt est lié à des problèmes organisationnels et informationnels, que les réflexions suivantes décrivent de façon pertinente : "(...) il nous est apparu que les militants demeuraient continuellement aux prises avec les mêmes problèmes d'organisation, de mobilisation et de formation : difficultés à rejoindre la base sociale, à augmenter son niveau de participation tant sur le plan des responsabilités à l'égard du déroulement des processus revendicatifs que sur le plan d'une formation qui lui permettrait d'améliorer sa maîtrise technique et politique des procédures et des mécanismes afférents à toute mobilisation (...). Le problème majeur tient peut-être à l'incapacité d'innover par rapport à l'utilisation des moyens de pression traditionnels de telle sorte que l'on se rabat souvent sur des moyens legalistes qui entraînent des effets démobilisateurs" (1). Une telle phrase est intéressante parce qu'elle permet de comprendre que seules de nouvelles techniques d'intervention seraient à même d'inciter les usagers à refuser la production urbaine actuelle, nouvelles techniques formatrices d'un véritable contre-pouvoir qui pourrait atteindre un plus grand nombre d'individus. Voilà, en réalité, quel devrait être le nouvel objectif, à long terme, des mouvements d'habitants : "La question est (donc) de savoir si ces mouvements peuvent devenir de véritables mouvements sociaux urbains et remettre en question le pouvoir politique en place, voire le système social que ce pouvoir défend, à partir d'objectifs urbains ? Des mouvements qui puissent se dépasser pour devenir des mouvements directement politiques et de masse" (2). Si ce but n'est pas atteint, nous en resterons au mode de production actuel, qui permettra, de façon momentanée et sur des lieux localisés, l'expression d'un mécontentement calculé, sou-

(1) P. HAMEL, J.-F. LEONARD, "Ambivalence des luttes urbaines et ambiguïté des interventions de l'Etat", in *Revue internationale d'action communautaire, Logements et luttes urbaines*, 4/44, Ecole de service social, Université de Montréal, 1980, p. 77.

(2) *Revue Autrement* no 6, *Contre-pouvoir dans la ville*, Stock, Paris, 1976, p. 4.

pape de sécurité d'un système, chargée d'éviter l'apparition d'un double pouvoir possible. Pour ce dernier, il s'agit de trouver son point de départ dans les luttes actuelles, qui chercheront à généraliser le débat sur la ville en construisant les nouveaux concepts et outils propres à créer une force agissante fortement impliquée dans l'enjeu urbain. Visant une telle finalité, il serait nécessaire de fixer la place de la production urbaine à l'intérieur des relations de dépendance, pour permettre aux mouvements d'habitants de développer des stratégies plus pertinentes tout en évitant le piège de la récupération. A cet effet, une lutte commune est nécessaire pour compenser l'absence de moyens dont devraient disposer tous les mouvements pour être vraiment opérationnels, et pour que la présence de ce double pouvoir puisse s'inscrire dans un rapport de force équitable. Cette communauté d'intérêt est encore absente à cause des barrières idéologiques insurmontables : l'intégration des divers mouvements d'habitants entre eux d'abord, avec d'autres associations ensuite, est pratiquement impensable de nos jours et c'est ce que l'exemple genevois fera apparaître. Les raisons en sont multiples mais le nombre restreint d'usagers rendant actifs ces mouvements (1), ainsi qu'un certain élitisme (2) entravent fortement les rapports entre les différents membres de ces mouvements et le reste des usagers.

Sur l'ensemble de la Suisse, le mode de production urbaine rencontre des oppositions de plus en plus fortes, que ce soit à Bâle, Fribourg, Genève, Zoug ou Zürich. Sur le plan genevois, l'acceptation de l'initiative Albatros (septembre 1975 - rejetée sur le plan fédéral), l'acceptation d'une initiative pour la protection des locataires, le refus de l'augmentation des signatures proposées par la Confédération pour l'exercice du droit d'initiative et de référendum démontrent, s'il le faut, une prise de conscience généralisée d'un certain malaise. Cependant, nous

(1) Sur le plan genevois, on peut véritablement parler d'une dizaine de personnes par mouvement qui forment la cellule de base chargée du fonctionnement de chaque mouvement.

(2) A la tête de chaque mouvement, on retrouve presque toujours les mêmes professions : assistants sociaux, architectes, étudiants. Ceci permet de comprendre en partie les difficultés citées par P. HAMEL et J.-F. LEONARD ci-dessus.

avons affirmé l'inexistence de luttes urbaines dans ce canton et nous avons également affirmé la seule présence d'un rapport de force s'ex primant sur des lieux bien circonscrits, oppositions ponctuelles sans liaison entre elles (sauf quelques tentatives rapidement avortées à cause de l'élitisme qui s'en dégageait). Il n'y a jamais eu de remise en cause politique de la production urbaine, puisque certains membres de mouvements d'habitants désiraient même se présenter aux élections municipales de 1979. Pour confirmation de ce que nous venons de dire, il va s'agir de saisir les objectifs des différents mouvements concernés tout en cherchant à analyser la qualité de l'opposition à la production urbaine genevoise.

En vue des élections cantonales de 1977, de nombreuses associations s'étaient regroupées pour publier un manifeste affirmant leurs positions écologiques sur la ville. Ce manifeste demandait le maintien de l'habitat au centre-ville et dans ses secteurs limitrophes. En élargissant le débat, ce document demandait d'accorder la priorité aux transports en commun, aux pistes cyclables, aux cheminements piétonniers, à la prévention du gaspillage, à l'arrêt du nucléaire, etc... (1). Nous ne reviendrons pas sur de telles propositions qui ne s'insèrent pas, pour la plupart, dans une remise en cause politique des décideurs aménageurs. Mais il nous a paru intéressant de citer un tel manifeste qui met en évidence un malaise incitant les usagers, ou du moins une partie de ceux-ci, à se regrouper. Les associations qui ont publié le manifeste sont les suivantes :

- ARAG (Association des riverains de l'aéroport de Genève)
- Arcadie (Association contre la pollution)
- Citrap (Communauté d'intérêt pour les transports publics)
- Groupe 2002 (Association pour l'étude de la promotion d'une gestion biologique du milieu)
- Groupe d'habitants de Russin contre Verbois nucléaire

(1) Texte du manifeste publié dans la Tribune de Genève du 13.9.1977, p. 11.

- Institut de la vie (section genevoise), et son Groupe Jeunesse
- OUVV (Comité pour la sauvegarde des valeurs urbaines)
- Le Pneu (Comité pour la protection du Vieux-Genève)
- Le Front (Association de sauvegarde des immeubles anciens),
MNF (Monsieur Monsieur France - section genevoise),
Le comité pour la université du lac (appui contre le projet de
contournement du centre par l'autoroute),
L'Association genevoise pour la santé publique.

En réalité, de telles associations, auxquelles nous pourrions ajouter la Société d'art public (section genevoise de la ligue suisse du patrimoine national "Heimatschutz") ou encore Sauvegarde et Progrès (association pour la protection des monuments et des sites) ne relèvent pas de notre problématique sur la lutte urbaine. Elles agissent plus comme des mécanismes régulateurs à l'intérieur du mode de production à finalité productiviste. Cela ne signifie évidemment qu'il convient d'écarter de telles associations, qui ont le mérite d'exister et qui fournissent une information importante transmise aux usagers, même les "bâtiments écologiques certes, mais qui permet un certain nombre de réservations". Les "mouvements de défense du patrimoine", (...) ont influencé la conservation du domaine bâti sur trois plans : révision de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites en amenant les notions nouvelles de "nature" et "site", création d'une nouvelle Commission des monuments de la nature et des sites dans laquelle les usagers - par le biais de ses organes locaux - sont représentés, obligation pour les appareils d'Etat d'adopter de nouvelles attitudes de conservation du domaine bâti (...) (1). Plus loin, nous lisons encore : "Les procédures juridiques ont été améliorées en faveur du groupe des usagers sur la pression des "mouvements de..."

(1) Ph. GELLER, Le théâtre urbain genevois, Certificat de spécialisation en écologie humaine, Centre européen d'écologie humaine, Université de Genève, Genève, 1980, p. 41.

tection du patrimoine" (...) : mise à l'enquête publique des dérogations en matière de construction et de transformation de bâtiments, mise à l'enquête publique de toute modification de plan d'aménagement" (1). La non remise en cause politique de toute production territoriale est clairement exprimée par ces associations lorsqu'elles expliquent qu'au-delà du désir de participation à l'élaboration de leur cadre de vie, elles désirent, grâce aux élections de 1977, "informer, mobiliser, faire avancer (leurs) positions et leur garantir une solide défense au sein des organes politiques de notre canton" (2). Il s'agit de cautionner en réalité leurs propres représentants politiques ou d'autres politiciens dits "écologistes", qui pourraient éventuellement intervenir de façon plus directe sur les problèmes relevant du binôme production/consommation.

Sur le plan genevois, d'autres prises de conscience sont révélatrices d'une opposition qui commence à prendre forme, mais toujours ponctuellement :

- référendums contre les parkings souterrains de Plainpalais et de Cornavin et contre l'aménagement des Grottes, tous les trois ayant abouti,
- fêtes populaires aux Grottes et à Plainpalais,
- grèves des loyers à Onex, Avanchet-Parc et Lignon,
- réactions violentes face à des démolitions illégales dans la vieille-ville,
- refus de la démolition de l'hôtel Métropole,
- acceptation de l'initiative populaire pour une protection efficace des locataires (rejetée sur le plan fédéral),
- acceptation de l'initiative populaire pour favoriser la construction de logements et instituer un contrôle renforcé des loyers,
- décision prise de rénover le quartier historique de Saint-Gervais au lieu de le vouer à la pioche des démolisseurs,

(1) Ph. GFELLER, *op. cit.*, p. 48.

(2) Texte du manifeste, *op. cit.*

- refus des locataires d'immeubles aux Pâquis de quitter leurs habitations (rue Buttini),
- acceptation de l'initiative "albatros" contre la pollution de l'air par les véhicules à moteur (rejetée sur le plan fédéral),
- occupations d'appartements aux Grottes,
- élimination de grands projets urbains sous la pression des citoyens : Grottes (l'ensemble du quartier), Avenue d'Aire (Union Carbide), Cornavin (immeubles sis en face de la gare),
- création d'une fédération des mouvements de quartier (voir plus loin).

En ce qui nous concerne, les seuls groupements d'usagers capables de remettre en cause l'ordre politico-économique guidant l'ensemble de la production territoriale, relèvent des associations de quartiers qui, sur le plan genevois, se sont faites d'actualité à partir de 1970. Depuis cette date, dans différents quartiers, une sensibilisation aux problèmes de l'habitat en ville se fait de plus en plus violente. Des habitants se regroupent pour discuter de leurs problèmes quotidiens. Ainsi naissent, de façon progressive, le Groupe des habitants des Pâquis, le Groupe des habitants des Eaux-Vives, le Mouvement des habitants de Plainpalais, le Mouvement des habitants de la Jonction (1). Nés sur la foulée des événements de 1968, la plupart de ces premiers regroupements ont aujourd'hui disparu (à part le Groupe des habitants des Eaux-Vives). Ils n'en n'ont pas moins été le fer de lance d'une contestation urbaine qui fera naître d'autres oppositions. Actuellement, il existe à Genève un certain nombre d'associations de quartier, toutes actives sur les points "chauds", à savoir :

(1) Voir à ce sujet M. LATOUR, P.-A. DONNIER, *Urbanisme et lutte urbaine, le Groupe des habitants des Pâquis, mémoire de licence, département de sociologie, Université de Genève, Genève, 1975.*

(2) Le GLP intervient sur les deux secteurs La Cluse et Mail-Jonction.

- aux Pâquis : le Cartel des Pâquis
- aux Grottes : l'APAG (Action populaire aux Grottes)
- aux Eaux-Vives : le GHEV (Groupe d'habitants des Eaux-Vives)
- à Plainpalais : le GLP (Groupe logement Plainpalais)
- à Saint-Jean-Aître : l'Association de défense du quartier Saint-Jean-Cayla-Avenue d'Aître.

De façon générale, le point commun à tous ces groupements est le refus du système relationnel de dépendance, destructeur de l'habitat en ville au profit d'une rationalité qui ne concerne que certains privilégiés. Refus de la destruction des quartiers populaires, volonté de maintien de l'habitat en ville, amélioration des conditions de vie urbaine et participation du citoyen aux décisions concernant les problèmes d'aménagement, telles sont brièvement explicitées les grandes lignes directrices de ces mouvements. En réalité, ces groupes, parfois politisés, empêchent les groupes dominants d'agir selon leur bon vouloir, et font un travail important d'information auprès des usagers des quartiers en question. Les succès récents, relatifs, de l'APAG (remise en cause fondamentale du projet d'aménagement des Grottes (1)) et de l'Association de défense de Saint-Jean-Cayla-Avenue d'Aître (renoncement de la multinationale Union Carbide à s'installer dans la campagne Masset) sont là pour témoigner de l'efficacité de ces militants de quartier.

4.1. Le Groupe des habitants des Eaux-Vives (GHEV)

"En septembre 1970, quelques habitants sensibles à la transformation rapide de leur quartier ont profité des votations sur l'initiative pour le droit au logement pour poser les problèmes avec les Eaux-Viviens lors d'une table ronde qui a réuni environ 150 personnes ainsi que des représentants des divers partis politiques du quartier" (2). Ainsi

(1) La relativité de ces succès apparaîtra lorsque nous parlerons de chacun de ces mouvements.

(2) GHEV, Document de travail no 1, 1972, p. 1.

était lancé un groupement d'habitants qui posait un certain nombre de questions sur la transformation du quartier, la nécessité pour les habitants d'une telle transformation et les moyens d'action à disposition pour intervenir dans ce domaine. Le GHEV chercha à s'organiser afin de résister aux démolitions, aux délogements et aux hausses de loyers. Le mouvement, après quelques mois d'existence, comprit que les problèmes du quartier étaient liés à des problèmes globaux, portant sur l'ensemble de la ville (transformations identiques dans d'autres quartiers, tertiarisation progressive de la ville, déplacements des habitants en banlieue, suppression des espaces verts, actions des milieux immobiliers et financiers encouragées par l'Etat, etc...). Une telle prise de conscience condamne un certain hermétisme local pour étendre des problèmes particuliers à l'ensemble de la ville, en mettant directement en cause les décideurs/aménageurs. Pour cela, le GHEV pense encore qu'il est nécessaire d'organiser une défense collective des locataires, seul véritable moyen de lutte efficace : les locataires doivent s'organiser afin de pouvoir apporter une aide concrète dans la défense contre les abus des décideurs/aménageurs ou des aménageurs/exécutants. Il n'y a donc pas prise en charge par un mouvement des problèmes sociaux et urbains, mais stimulation pour une organisation collective précise et une aide que le groupe des habitants peut apporter sur demande. Dans ce but, le GHEV se réunit pour échanger des informations, étudier les problèmes qui lui sont posés, former des commissions chargées d'étudier certains points particuliers, proposer des actions. Le premier but du groupe est d'informer les habitants du quartier. Pour répondre à cet objectif, un journal explique, dès le premier numéro, ce qu'il convient de faire pour éviter la dégradation des conditions d'existence dans le quartier. La constitution du GHEV s'est surtout façonnée autour d'une lutte précise, celle de maintenir un espace vert destiné à être remplacé par un immeuble HLM (début de la lutte, 1970). L'histoire de la lutte du cèdre de l'avenue de Chamonix est digne d'attention parce qu'elle concrétise toutes les formes d'action que peut mettre en marche le groupe concerné : prises de contact avec les services publics (dans l'exemple ci-dessus, service

des forêts, cadastre, service du plan d'aménagement des travaux publics), pétition (adressée au président du Conseil d'Etat), conférence de presse, surveillance sur place, occupation d'une maison attenante au cèdre (qui aurait pu, selon le GHEV, devenir un local à disposition des associations du quartier), recours juridiques (Tribunal administratif), fête populaire sur le lieu de défense, etc... Cette lutte qui a duré quelques années s'est doublée d'autres interventions : lutte contre la hausse des loyers (le bulletin no 5 explique que de juin 1970 à décembre 1974, trente-deux cas de défense des locataires furent traités). D'autre part, le GHEV ne s'est pas contenté de subir les événements. Une grande enquête du groupe eut lieu à partir de 1977 sur des immeubles qui risquaient de subir des transformations. Une centaine d'immeubles furent analysés et des contacts établis avec les locataires concernés. Il s'agit donc d'un travail d'anticipation qui correspond à la finalité extrême et originale du GHEV, à savoir celle de créer une organisation collective par immeuble et par régie en établissant un système de relais qui puisse être un mode efficace d'intervention dans le cas d'éventuels délogements d'habitants.

4. 2. Le Groupe logement Plainpalais (GLP)

D'emblée le groupe se voulait ambitieux en posant une problématique intéressante dans la recherche d'un renouveau politique sur la ville : "Le Groupe logement est une organisation de locataires qui luttent contre les propriétaires immobiliers et les régisseurs. Le Groupe logement est une organisation de locataires qui luttent contre l'Etat, car l'Etat favorise et cautionne les agissements des propriétaires et des régisseurs. Le Groupe logement veut être un cadre qui permette aux travailleurs de s'organiser" (1). Si nous lisons ensuite les diverses publications du mouvement et si nous regardons de plus près leurs actions, force est de constater qu'il n'y aura plus jamais une analyse

(1) GLP, *La Machine à sous*, no 1, janvier 1971, p. 2.

approfondie du rôle des acteurs que l'on veut remettre en cause. Pourtant, au-delà des problèmes urbains, le GLP publiait nombre d'informations sur des problèmes tels que la hausse des impôts, le gaz naturel, les problèmes de chauffage, l'expulsion des travailleurs étrangers, la lutte des autres groupements d'habitants. L'information dépassait donc le cadre restreint du quartier tout en insistant sur la résistance collective des habitants.

Né au début des années septante, le mouvement va également diversifier ses moyens d'intervention : pétition, référendum, fête populaire, panneaux d'exposition, information aux locataires, distribution de tracts. En 1977, le mouvement se lance dans une grande opération, celle du refus de la construction du parking souterrain de Plainpalais. Un référendum est lancé et c'est avec fierté que 5.400 signatures sont recueillies. En votation (le 4 décembre 1977) l'échec est brutal. Le parking est accepté et le GLP ne recueille même pas le nombre de voix acquises lors de la récolte des signatures pour le référendum. Après cet échec, le GLP se replie sur lui-même. Pourquoi un tel échec ? Nous pensons qu'il incombe à la maladresse avec laquelle le mouvement a développé son argumentation. Plutôt que de se complaire dans une analyse locale mal définie (1), il aurait fallu argumenter à l'intérieur d'une problématique plus généralisée, délocalisant le problème pour décrire une intervention plus globale des décideurs/aménageurs sur le territoire urbain genevois. En effet, il ne s'agissait pas de convaincre les habitants du quartier de Plainpalais mais ceux du reste de la ville. Démontrer la réalité d'un enjeu plus vaste à l'intérieur duquel le parking souterrain de Plainpalais s'inscrivait aurait certainement eu plus d'impact auprès des usagers sensibles à ces problèmes : tertiarisation de plus en plus difficile du centre-ville, d'où nécessité de chercher de nouveaux terrains d'expansion offrant des conditions d'accès similaires, voie expresse à créer en liaison avec la gare et son aménagement

(1) En parlant "d'espaces populaires", "d'implantations de bureaux", etc...

(parking souterrain de Cornavin, liaison ferroviaire Cornavin-aéroport de Cointrin, construction du centre postal, élargissement progressif de la rue de Lausanne), liaison future avec la route des Jeunes et le secteur Champel-Malagnou (d'où la nécessité de l'élargissement du Boulevard des Philosophes et l'aménagement du Rond-Point de Plainpalais), etc...

Actuellement, en 1979, le GLP tente de retrouver un second souffle, car la spéculation sur le quartier de Plainpalais, renforcée par la présence du parking souterrain, devient un problème important. Les bouleversements morphologiques sont en effet considérables. Les répercussions sur la vie des habitants sont inévitables et de ce fait, la présence du GLP est nécessaire.

4. 3. Le Cartel des Pâquis

Après l'échec du Groupe des habitants des Pâquis (GHP) sur lequel nous reviendrons, le Cartel des Pâquis prend le relais fin 1973, début 1974 pour lutter contre la volonté des décideurs/aménageurs de dépeupler le quartier au profit d'activités de services (1). Dans ce processus de transformation, la situation du quartier joue un rôle fondamental : les bords du lac, la proximité de la gare et de la liaison gare-aéroport, la présence de parcs superbes, la proximité de l'autoroute incitent les décideurs/aménageurs à agir dans le sens d'une production/prestige.

Dans une lettre adressée au conseiller administratif, chef du Service immobilier de la ville de Genève et datée du 18 juin 1974, nous apprenons quels sont les organismes qui forment le Cartel : Mouvement populaire des familles (MPF), Association des Parents, Fédération des

(1) Voir plus loin les tableaux concernant le développement par secteur démographique de certaines activités de services (p. 194 et 196).

consommatrices, Service social de la Ville de Genève, BIS (Hospice Général), Club des Aînés, Paroisse catholique de la Sainte-Trinité, Paroisse protestante des Pâquis-Prieuré-Sécheron, Centre des loisirs, Bureau central d'aide sociale, Association des intérêts de Sécheron. Lors de certaines actions le Cartel s'élargit; d'autres associations telles que Caritas, Crèche des Pâquis, Groupe des bénévoles, Service des soins infirmiers à domicile, pompiers ou groupe philanthropique. Cette longue liste signifie la non-politisation de la lutte urbaine. En effet, l'intervention d'organismes publics dans ce Cartel évite une remise en cause trop brutale du mode de production à finalité productive en élaborant des mécanismes de récupération idéologique, malgré le souci constant des membres du Cartel de jouer le jeu de la façon la plus autonome possible. A partir d'un tel état de fait, le dialogue peut s'engager sans risque entre les décideurs/aménageurs et les usagers à travers le Cartel. Des concessions de part et d'autre maintiennent le dialogue, qui transforme progressivement le Cartel en une association animatrice du quartier. Cela aboutit, en 1975, à la proposition d'une fête populaire que certains voulaient organiser dans la rue pour qu'elle puisse remplir sa fonction symbolique, mais que les autorités placèrent là où justement elle n'avait plus aucun sens, dans un lieu bien limité, un préau d'école.

La finalité du Cartel est de permettre aux gens de se rencontrer et de chercher à maintenir l'habitat dans le quartier. Contrairement aux mouvements d'habitants déjà examinés, la structure et le contenu du Cartel en font peut-être une association plus proche des usagers. Cependant, le risque est grand de voir cette multitude d'objectifs liés aux diverses associations du Cartel rendre leurs membres incapables de réagir, notamment dans des actions précises qui concernent la finalité même du Cartel. Un exemple : celui de la construction d'un grand ensemble à la rue Amat par la Ville de Genève. Beaucoup d'habitants des Pâquis déménagèrent pour venir habiter cette nouvelle construction. Malgré cela, nous affirmons qu'une telle création est destructrice de la vie sociale du quartier. Si la distance de délogement

est faible, voire nulle, il n'en n'est pas moins vrai que ces nouveaux locataires de la rue Amat ont abandonné dans le même quartier des appartements (par manque de confort, pour le bruit, etc...) qui, ainsi libérés, vont pouvoir subir des transformations.

La force du Cartel réside dans la représentativité d'une population très diversifiée, aux idéologies parfois opposées, ce qui oblige les autorités, entre autres, à prêter une oreille attentive aux revendications du Cartel. Il s'agit de ne pas décevoir les tenants de la finalité productiviste appartenant au Cartel, mais il s'agit également de ne pas décevoir ceux qui peuvent penser autrement, sinon le Cartel pourrait perdre sa raison d'être.

Ces diverses réflexions sur la qualité de l'"opposition urbaine" des Pâquis nous ont fait oublier les actions menées par le Cartel. La revendication d'un Jardin Robinson (1974) a pu être menée à terme par des contacts continuels avec les autorités. Des séances publiques furent organisées avec les autorités responsables ayant pour thème le devenir du quartier, les problèmes de maintien en priorité de la population des Pâquis dans le quartier. Une pétition pour l'accès aux pelouses des parcs Mon Repos et La Perle du lac fut lancée (1976), une fête organisée un an auparavant. D'autre part, des contacts très étroits eurent lieu entre les décideurs/aménageurs d'un nouveau Centre de loisirs et le Cartel (1976). Ce dernier a pu s'exprimer sur la qualité de la production envisagée. Autour de ces interventions pratiquées sous forme de dialogue avec les autorités (1), des interventions plus localisées furent pratiquées par le Mouvement populaire des familles en vue d'informer les locataires sur leurs droits et les recours possibles lorsque ceux-ci étaient menacés de hausse de loyer, de délogement, etc... (cas des rues du Môle, Butini, Plantamour, etc...). Il ne s'agit donc pas d'une prise en charge des problèmes des locataires, mais d'une ten-

(1) Lire à ce sujet la lettre de Monsieur Cl. KETTERER du 24 mai 1976 dans laquelle le conseiller administratif se félicite des excellents rapports entretenus entre le Cartel et le Service Immobilier de la Ville de Genève dont il est le chef.

tative d'organisation collective par immeuble ou groupes d'immeubles, semblable à ce que tentent d'autres mouvements d'habitants déjà cités. D'autres actions, telles que la demande de panneaux d'information posés sur des lieux publics aux frais de la Ville, une enquête auprès des habitants du quartier sur la situation de l'habitat (1977), referment le dossier du Cartel. Quant à son avenir, il ne pourra qu'être identique à son passé et à son présent de par les associations qu'il contient. A moins que le groupe d'habitants des Pâquis (GHP), s'il renaît, puisse faire partie du Cartel, ce qui n'est pas impossible (1). Ce serait peut-être l'espoir d'une vitalité nouvelle propre à transformer le Cartel en une force plus politique. Pour l'instant le GHP est absent. Une immense lacune est à combler.

4.4. L'Action populaire aux Grottes (APAG)

L'Action populaire aux Grottes s'est lancée dans un vaste programme d'opposition sur un territoire urbain voué, jusqu'en 1977, à une transformation radicale. Les Grottes représentent une surface de 500.000 m² dont le 80 % des terrains appartiennent à la Ville de Genève, qui contrôle ainsi toute l'opération de rénovation prévue. En 1965, la création de la Fondation pour l'aménagement des Grottes (FAG) concrétise la volonté des autorités de transformer le territoire en question. Des études fort coûteuses (2) vont tenter de résoudre le problème des Grottes dont le développement fut volontairement bloqué en 1931 par arrêté législatif. Quatorze ans après la création de la FAG, le résultat est pour ainsi dire nul. Les grandioses projets de démolition sont abandonnés, les esprits s'étant assagi devant la prise de conscience des usagers de la dégradation portée continuellement à leur ville (3). En ef-

(1) Comme il l'est précisé dans le rapport de la réunion du Cartel du 20 novembre 1975.

(2) Sur les 12 millions alloués aussi bien par l'Etat que par la Ville, 6,5 millions sont déjà dépensés (Tribune de Genève, 3.10.1979).

(3) La proximité des élections cantonales expliquent aussi le revirement politique en question.

fet, à la suite du refus des partis de gauche à fin 1977 d'accepter la rénovation proposée du secteur C des Grottes (le coeur du quartier), la situation fut complètement bloquée. A la suite de ce refus, la Ville de Genève décida d'entreprendre le recensement des bâtiments qui pouvaient être sauvés afin d'éviter une transformation morphologique trop violente. L'inventaire fut terminé au printemps 1979 et les résultats présentés publiquement, d'abord au moyen d'une conférence-débat, ensuite par exposition publique du projet. Ce qu'il convient d'affirmer, c'est que le revirement politique sur les Grottes, s'il fut en effet le lot des partis de gauche, ne pouvait être que le cheminement logique d'une action menée depuis quelques années par l'APAG qui, sans l'aide de ces partis (1) et malgré des lacunes évidentes sur lesquelles nous reviendrons, a constamment su actualiser la question des Grottes, créer des tensions qui obligeaient les décideurs/aménageurs à se dévoiler, à s'expliquer. C'est en ce sens que l'APAG a gagné la lutte des Grottes.

Le 11 mars 1975, le Centre des loisirs des Asters organisait une réunion d'information où Messieurs Cl. Ketterer (conseiller administratif) et L. Ducor (directeur de la FAG) présentaient le premier projet des Grottes. Peu de choses ressortirent de ce débat et l'insatisfaction sur le manque d'information provoqua le rassemblement en association de certains habitants, ce qui fut fait au mois d'avril 1975 par la publication des statuts de l'association de l'Action populaire aux Grottes. Cette association "a pour but de défendre les intérêts particuliers et généraux des habitants actuels et futurs du quartier. Elle veillera notamment à la sauvegarde des intérêts écologiques de l'environnement et de la vie du quartier par tous les moyens légaux dont elle dispose" (2).

Une des premières actions de l'APAG fut de chercher à obtenir plus d'information sur la transformation prévue. D'entrée de jeu, elle essuya un refus des fonctionnaires. La seule information officielle sur le

(1) *Parti socialiste et parti du Travail. Rappelons cependant que le parti du Travail a toujours préconisé durant de nombreuses années le démarrage immédiat des travaux.*

(2) *APAG, Pourquoi des habitants cherchent à se rassembler en une association d'action populaire aux Grottes, mai 1975, p. 1.*

quartier sera l'exposition publique à la salle du Faubourg en automne 1975. Misant immédiatement sur l'absence de participation des habitants au projet de rénovation, l'APAG jugeait qu'il était "nécessaire de s'opposer à ces projets dans le but de conserver des conditions de vie agréables en ville. Nous ne voulons pas que notre quartier se transforme en quartier d'affaires. Nous devons donc nous rassembler pour résister aux délogements et aux projets établis en dehors de notre volonté" (1).

En dehors des assemblées-débats que propose l'association et suite à l'exposition publique des projets de la FAG, l'APAG lance et dépose une pétition en janvier 1976 qui demande :

- de "ne pas démolir systématiquement le quartier des Grottes mais (d') étudier la rénovation du quartier en modernisant les immeubles en bon état et manquant de confort, et en reconstruisant à neuf les immeubles réellement vétustes" (2);
- dans le cas de modernisations, d'entreprendre les travaux le plus rapidement possible en assurant les locataires qu'une hausse des loyers ne suivra pas la rénovation et que ces derniers correspondront toujours aux possibilités de leurs revenus (maximum 15 % du revenu);
- d'assurer l'entretien des immeubles vétustes tant que leur démolition n'a pas commencé;
- de réhabiliter les locaux désaffectés et de faire du Nant des Grottes un jardin Robinson;
- de créer des logements bon marché dans le quartier;
- d'assurer le relogement des habitants dans le quartier.

Dans la même année, l'APAG publiait une grande enquête dans laquelle elle relevait que le 75 % des immeubles du quartier pouvait être rénové sans être démoli. L'année 1977 se passe par des actions continues (opposition à la suite de la mise à l'enquête publique du plan de réno-

(1) APAG, *Pourquoi des habitants...*, op. cit., p. 3.

(2) Texte de la pétition de janvier 1976.

vation, information à la population (1), manifestation publique). La fin de l'année se termine par une fête populaire pendant laquelle un référendum est lancé contre la décision prise par le Conseil municipal de commencer les travaux dans le secteur B (le haut des Grottes) (2). Le référendum est lancé en raison de l'arrêté du Conseil municipal qui prévoit la démolition, dans le secteur B, d'immeubles en bon état (rue Louis-Favre et Servette) d'une part, en raison de la confusion au sujet du quartier qui est maintenue et de l'absence de consultation des habitants. Parallèlement à ce référendum, trois autres actions sont lancées :

- pétition pour un moratoire "demandant l'arrêt immédiat de toute démolition et de toute activité pouvant favoriser plus encore la dégradation du quartier" ;
- liste de signatures parallèles au référendum pour les étrangers qui souhaitent aussi se prononcer sur leur sort ;
- liste de personnes ou commerçants désirant s'installer dans les logements vides (environ une centaine) ou arcades délaissées.

L'APAG, suite à ces diverses actions, agit directement par l'occupation d'appartements vides dans le quartier. Pour rester dans la légalité, l'association encaisse un loyer qu'elle verse sur un compte bloqué, tout en prenant financièrement en charge la remise en état des appartements occupés. L'APAG formera ensuite un comité de soutien aux occupants, composé des autres associations de quartier telles que le GHEV, le GLP et l'association Saint-Jean-Aîre. Les occupants recevront également l'appui de la ligue marxiste révolutionnaire (3) et de Drapeau rouge (dont certains membres faisaient partie de l'APAG). Ce phénomène d'oc-

(1) Notamment par son journal "Le canard des Grottes" dont le no 1 apparaissait en été 1976.

(2) C'est à cette même séance du Conseil municipal, le 11 octobre 1977 que les partis de gauche refusèrent le secteur C.

(3) Aujourd'hui parti socialiste ouvrier (PSO).

cupation va se poursuivre et s'amplifier si bien que l'APAG perd la maîtrise de la situation. La riposte ne se fera pas attendre. Un an après les premières occupations, soit à la fin de l'année 1978, à sept-heures du matin, le quartier est quadrillé de policiers qui délogent quinze occupants de la rue Empeyta (no 3) que l'on va reloger dans des baraquements situés dans la commune de Meyrin. La réprobation de l'ensemble des usagers est totale et l'APAG demande à des personnalités de venir occuper symboliquement un appartement situé au no 20 de la rue Louis-Favre en signe de protestation.

A partir de l'année 1978, la décision politique ayant été prise de ne plus détruire le quartier, l'APAG demande à discuter avec le Conseil administratif de la Ville sur les problèmes de relogement des habitants expulsés lors de l'intervention policière. L'association explique également la façon dont elle désire voir le quartier se transformer :

- la future rénovation doit tenir compte de l'avis des locataires et ne doit pas être du type vieille-ville ou Carouge ;
- l'inventaire entrepris par la ville doit être public, discuté avec les locataires eux-mêmes ;
- les immeubles habités doivent être "retapés", les appartements vides réhabités.

En 1979, la situation est la suivante : le plan de rénovation est terminé et une rénovation/test a commencé dans le secteur C. Les premiers crédits ont également été votés pour le démarrage des constructions dans le secteur B. A partir de l'instant où le revirement politique eut lieu, l'existence de l'APAG pouvait être remise en cause. En effet, en n'ayant pas voulu élargir le débat à un niveau plus global, l'APAG constituait une association hermétiquement refermée sur les problèmes de son quartier (même si des contacts avec d'autres mouvements eurent constamment lieu). La preuve en est dans son incapacité, au moment de la lutte contre la destruction de la place Cornavin menée par un comité d'usagers en 1977-1978, d'agir dans le sens d'une aide à apporter à ce comité en vue de remporter la votation qui devait avoir lieu à la suite

du succès du référendum lancé contre la destruction de cette place. L'APAG n'a jamais su (ou pas voulu) élargir sa problématique d'action. Le quartier des Grottes comportait en lui suffisamment d'éléments permettant d'aboutir à une véritable lutte urbaine. La chance fut du côté de l'APAG. Le revirement politique lié à des considérations économiques a permis de réussir là où tout le monde pensait que l'échec allait être brutal. Au moment de ce revirement, l'APAG fut incapable de réagir. Inopportuniste, elle s'est laissée entraîner dans le jeu du faux dialogue qui a abouti à l'intervention policière et à l'inventaire du quartier par les bureaux de la FAG. Le fait de ne pas intervenir au juste moment par des propositions concrètes sur la production à mettre en oeuvre va provoquer une rénovation-prestige sous la forme d'un ensemble urbain plus ou moins harmonieux à circulation interne limitée et compris entre deux grandes voies de communication : la rue de la Servette et la rue du Grand-Pré.

4. 5. L'Association de défense du quartier Saint-Jean-Cayla-Avenue d'Aïre

Cette association est née au mois d'avril 1976. A l'ordre du jour de sa première assemblée est discuté le problème du trafic à l'avenue d'Aïre. L'association lance alors une pétition pour exiger un passage souterrain afin de protéger les enfants et les personnes âgées. Au mois de mai de la même année, l'association apprend par la presse que la campagne Masset située en bordure de l'avenue d'Aïre, et qui s'étend jusqu'au Rhône, est menacée, un plan d'aménagement ayant été élaboré par le Département des Travaux Publics(1). Désormais le but de l'as-

(1) Depuis 1957, le territoire concerné est divisé en trois zones :

- une partie boisée située au bord du Rhône ;
- une partie située le long de l'avenue d'Aïre, classée en zone de développement de l'agglomération et permettant la construction d'immeubles de cinq à sept étages (le plan d'aménagement concerne cette partie) ;
- une partie centrale, classée, comprenant une maison de maître.



Campagne Masset →

Onex

Echelle : 1:10.000 1 cm. = 100 m.

Genève, plan officiel, 1975, Etat de Genève, Service du Cadastre

sociation sera de lutter contre l'urbanisation de cette campagne qui doit recevoir, entre autres, un centre administratif de la multinationale Union Carbide.

En juin 1976, lors de sa seconde assemblée, l'association s'oppose au plan d'aménagement pour lequel les habitants n'ont pas été consultés. D'autre part, pour les usagers concernés, ce plan cherche à détériorer leurs conditions de vie et d'habitat (1).

Le plan d'aménagement proposé a été étudié par le Conseil municipal parallèlement à l'examen d'une requête préalable déposée en vue d'édifier un centre administratif d'Union Carbide Europe. Le 21 juillet 1976, cette multinationale dépose une demande de construction. Le projet prévoit un immeuble en forme d'Y de cinq à six étages, plus attiques et souterrains. Avant l'échéance de l'enquête publique, trois types d'opposition apparaissent :

- les propriétaires des villas environnantes,
- le propriétaire du terrain contigu à ceux concernés par la demande de construction,
- l'association de défense du quartier.

Parallèlement à cette opposition, une pétition est lancée, qui demande :

- la révision du plan d'aménagement et une affectation de la campagne Masset à un parc public ;
- la construction d'un passage souterrain pour traverser la rue Camille Martin et l'avenue d'Aïre ;
- l'aménagement d'un terrain de jeux pour les enfants sur les terrains proches de l'école Cayla.

(1) *Par augmentation du trafic, du bruit, du danger encouru par les enfants et personnes âgées, etc...*

Nous pouvons constater que l'association élargit son opposition aux décideurs/aménageurs en décidant d'intervenir sur l'ensemble de son quartier. Des expositions, des rassemblements dans la rue, des assemblées d'information deviennent les activités courantes du mouvement d'habitants. Au mois de mars 1977, en ce qui concerne l'information, des tracts sont distribués au personnel de l'Union Carbide pour lui expliquer que l'opposition faite à l'entreprise qui les emploie n'est pas dirigée directement contre elle.

Relevons un élément essentiel de la lutte menée par l'association : celui de l'appartenance de quelques-uns de ses membres au Conseil municipal de la Ville, ce qui permet aux personnes intéressées d'être suffisamment au courant des problèmes concernant le quartier. Continuellement, cette lutte va insister sur l'atteinte aux propriétés privées, à la dégradation du quartier par l'augmentation du bruit, de la circulation, de la pollution. L'action de l'association, jointe à celle des propriétaires privés, s'oppose légalement au projet et, de ce fait, bloque tout début de construction.

De guerre lasse, l'Union Carbide va renoncer à son projet : liée à des problèmes de restructuration économique, "la lutte des habitants a été le deuxième coup de pouce qui nous a fait renoncer à notre projet (...)" (1). Pour les habitants, la lutte n'en n'est pas pour le moins terminée. Il s'agit de demander ensuite au Conseil d'Etat de renoncer au plan d'aménagement afin de préserver la campagne Masset. Cet objectif va dès lors guider l'action des habitants qui désirent revoir l'ensemble du plan directeur du quartier.

(1) *Union Carbide, Tribune de Genève* des 17-18.10.1978, p. 23.

4.6. Les luttes des locataires d'Onex-Lignon-Avanchet (1)

Dans cet exemple de lutte urbaine, il s'agit d'un rapport de force s'établissant autour d'une gestion immobilière remise en cause, et non pas d'une opposition faite à tel ou tel aménagement urbain projeté ou réalisé. Nous analyserons plus loin, dans la seconde partie de notre travail, la lutte menée plus particulièrement par les locataires du grand ensemble d'Avanchet-Parc. Cette analyse se fera dans l'optique d'une compréhension des rapports qui peuvent s'établir entre les différents acteurs de l'enjeu urbain. Au contraire, ici, il s'agit de dévoiler le contenu et les objectifs d'une action qui s'est généralisée à la cité-satellite d'Onex et aux deux grands ensembles du Lignon et d'Avanchet-Parc, tous deux situés dans la commune de Vernier. Les points communs à ces trois fronts de lutte furent une opposition à la hausse des loyers HLM. Cette communauté d'intérêt se traduisait par :

- 1) une mobilisation collective de plusieurs centaines de locataires;
- 2) un combat pour l'obtention du droit de recours dans les HLM;
- 3) la mise en place d'une organisation (un délégué par immeuble) et d'une forme de lutte : non paiement des hausses de loyer, grève des loyers pour obliger les propriétaires à dialoguer;
- 4) la mise en évidence du rôle de l'Etat dans le domaine du "logement social" qui encourage la construction de ce type et couvre, par des subventions, les profits des groupes privés. Mise également en évidence du véritable rôle des syndicats dans le mode de production urbaine.

Malgré des divergences dans les divers comités entre les intérêts immédiats et une lutte à plus long terme, l'action va se concentrer sur des discussions avec les décideurs/aménageurs et les aménageurs/exécutants : la vérification des comptes des sociétés immobilières, le refus du paiement des hausses notifiées, la grève des loyers deviendront les prin-

(1) Voir également l'article de D. DIND, "Une grève de locataires à Genève", in *Revue d'action communautaire, Logements et luttes urbaines*, 4/44, op. cit., pp. 9-17.

cipales actions des habitants des trois territoires concernés. La justification d'une telle lutte est exprimée globalement par les trois mouvements :

- imposition du droit de recours pour les logements subventionnés ;
- répercussion de la baisse du taux hypothécaire sur les loyers;
- entretien des appartements par les régies (et non pas par les locataires comme c'était l'habitude);
- la période de crise économique actuelle ne doit pas remettre en cause les acquis sociaux (par une hausse de loyer qui pourrait amputer une partie du budget).

L'organisation des locataires et leur volonté d'aboutir leur permettent d'avoir accès aux frais d'entretien des immeubles, au plan financier, aux comptes d'exploitation, aux projets de dépenses futures, tout en prenant également connaissance des factures concernant la consommation d'eau, d'électricité, etc... Dans le cas du Lignon, l'association des locataires qui s'était créée en février 1977 et qui regroupait les 2/3 des locataires des logements HLM découvre, après enquête, que l'entretien des immeubles qui, selon la régie concernée, est la cause de la hausse des loyers (env. 10 %), est en réalité fait par les habitants. D'autre part, le mauvais état du grand ensemble est dû à des défauts de conception et de construction ainsi qu'à des choix de matériaux de mauvaise qualité. Il convient aussi de signaler que dans la lutte au Lignon, le syndicat FTMH (1) s'est particulièrement mis en évidence en essayant de séparer les locataires syndiqués de ceux qui ne l'étaient pas en vue d'enrayer et de minimiser la lutte. Cette tentative de manipulation échoua mais confirma l'hypothèse selon laquelle les syndicats sont à placer à l'intérieur des groupes des décideurs/aménageurs.

(1) *Fédération des travailleurs de la métallurgie et de l'horlogerie. Dans l'analyse d'Avanchet-Parc, nous mettrons en évidence le rôle des syndicats dans le mode de production urbaine.*

Sur le territoire d'Onex, l'Association Grandes-Communes et Gros-Chêne se constitue à la fin de l'année 1975 à la suite d'une hausse de 10 % des loyers. Cette hausse était également justifiée par une augmentation des frais de charge alors que les locataires affirmaient que l'entretien des appartements et les réparations nécessaires étaient de leur ressort. Après de multiples actions (pétition au Grand Conseil, information au public, recours auprès du Conseil d'Etat et du Tribunal administratif), les locataires d'Onex aboutirent à la grève des loyers, concrétisation d'une action liée au refus des décideurs/aménageurs et aménageurs/exécutants d'engager le dialogue. Nous verrons plus loin quel fut l'aboutissement de la lutte d'Avanchet-Parc. En ce qui concerne le Lignon et Onex, l'obtention du droit de regard des comptes allait aboutir à une négociation entre les différentes parties présentes. La fin de la lutte s'affirma dans ce dialogue entre usagers et décideurs/aménageurs et leurs exécutants. Sans parler de victoire des usagers, il est des points essentiels que citent D. Dind pour le cas du Lignon :

- "obtenir de l'Etat l'autorisation d'étaler les grands travaux de réparation et par conséquent, l'étalement du paiement en dé-coulant. Réponse positive de l'Etat;
- donner accès aux locataires aux programmes des grands travaux en question;
- admettre que la régie centrale peut être tenue pour responsable de négligence et, partant, être assignée en réparation;
- constater, que sauf cas de force majeure, il n'y aura pas d'augmentation de loyer en 1978 et 1979 (mieux, jusqu'à ce jour, les locataires n'ont pas subi de nouvelle hausse);
- qu'il soit admis que les parties se revoient à fréquence régulière, etc...".(1).

(1) D. DIND, "Une grève de locataires à Genève", op. cit., p. 11.

En définitive, avant d'aller plus loin dans l'analyse des luttes urbaines à Genève, il est nécessaire de relever leur point commun, celui de la recherche constante d'une lutte collective des usagers, l'opposition massive ayant plus d'impact qu'une lutte individuelle. L'organisation collective des locataires et leur défense sont les buts premiers des mouvements d'habitants. La deuxième tâche est de dénoncer la continuelle dégradation portée à l'environnement urbain des différents quartiers. Cette seconde tâche est déjà moins concrétisée et reste pour la plupart du temps une affirmation théorique. La troisième tâche aurait dû être le débat sur la ville, sur la condition du citoyen en état de dépendance au niveau de sa participation au modelé du territoire qui le concerne. Si le terme de participation a toujours été avancé pour s'opposer aux projets des décideurs/aménageurs, jamais il ne fut explicité. Jamais réflexion ne s'est portée sur la qualité de cette participation et sa concrétisation dans le mode de production urbaine. Cette participation possible ne doit pas être considérée comme la finalité extrême, mais au contraire, comme le point de départ d'une intervention des usagers dont le cheminement politique devrait aboutir à une formulation existentielle des rapports humains.

Section 5.

Les problèmes des mouvements de quartier genevois

Nous avons déjà cité les problèmes organisationnels et informationnels comme agents démobilisateurs dans le recrutement des usagers acceptant d'investir leur énergie dans la remise en cause du mode de production urbaine (1). Nous avons attribué la faible proportion de participants à l'absence d'innovation (ou l'incapacité de sortir d'une action traditionnelle). L'innovation serait possible si un plus grand nombre d'usagers acceptaient d'intervenir dans la lutte urbaine. Les causes de ce manque sont les suivantes : le manque d'intérêt des habitants relevé ci-dessus, les problèmes financiers auxquels sont continuellement confrontés les mouvements, l'encadrement ainsi que le manque de concertation et de coordination entre les différents mouvements. En plus de ces causes essentielles, la confiance inébranlable des citoyens envers l'Etat, la volonté de ne pas remettre en cause les acquis sociaux, le développement d'un sentiment d'impuissance face aux actions des décideurs/aménageurs, sont autant de facteurs exogènes qui, liés aux premiers cités (endogènes), font cerner les causes du faible développement de l'opposition genevoise.

5.1. Le manque d'intérêt des citoyens

Ce constat, nous l'avons fait lorsqu'il s'agissait de récolter des signatures pour tel ou tel référendum. Les habitants ne s'intéressent guère à la production urbaine, même si celle-ci ne correspond pas à leurs aspirations. La ville est considérée comme un fait acquis, champ extérieur

(1) Voir page 74.

à l'action socio-économique des sociétés, donc support de pratiques communes, mais non incluse comme pratique elle-même. C'est ce manque d'intérêt, cette irréversibilité de la conception de la ville qui a permis aux décideurs/aménageurs de présenter leur produit urbain sous la forme d'une image idyllique, prolongement du bien-être social et matériel dont jouissent les civilisations dites développées. Par la suite, les mouvements d'habitants tenteront d'expliquer que défendre la production urbaine, c'est aussi défendre les acquis sociaux. Malheureusement, nous l'avons vu, la pratique n'a jamais suivi. Pourquoi un tel phénomène d'absence ? Il s'agit en partie d'un problème d'effectif de militants. Pour mener à bien une lutte il faut posséder, au départ, un nombre d'habitants suffisant pour que l'énergie déployée puisse l'être efficacement. Or tel n'est pas le cas et chaque mouvement, nous l'avons déjà écrit, ne peut que regrouper une dizaine de membres permanents. Tous les mouvements de quartier manquent de ce fait d'un stimulus essentiel pour développer l'imagination créatrice. La conséquence est que ces mouvements sont vite débordés lorsqu'il s'agit de lutter sur plusieurs fronts, d'où l'actualité donnée à des actions traditionnelles et localisées.

5.2. Les problèmes financiers

La puissance financière des décideurs/aménageurs leur permet de développer une information conséquente qui rend impossible toute compétitivité des mouvements de quartier dans ce domaine. Ces derniers ne vivent que sur les cotisations de leurs membres actifs ou passifs, de dons, de ventes de journaux ou d'éventuels gains faits lors des fêtes populaires. Lorsque le Groupe logement Plainpalais (GLP) luttait contre la construction du parking souterrain, il fit appel à la solidarité des autres mouvements et comités en lutte sous de multiples formes : achat d'affiches, participation à la fête préparée à l'occasion de la vo-

tation sur le parking, tracts communs, etc...) Le tableau 2. nous indique le bilan financier du GLP après cette lutte, bilan qui se solda par une perte de près de Fr. 3'000.-- sur un total de près de Fr. 10'000.--

Un autre exemple de coût d'une lutte urbaine nous est fourni par l'action du Comité contre la destruction de la place Cornavin qui regroupait une douzaine de membres actifs, citoyens aux horizons idéologiques multiples mais qui trouvaient tous là un terrain favorable pour exprimer leur opposition au mode de production urbaine. Cette lutte consistait à s'opposer à la création d'un parking souterrain de neuf cent places avec galerie marchande donnant accès à la gare. Cette opération s'inscrivait dans le cadre de l'élaboration d'une ceinture de parkings souterrains autour du centre historique, quant à lui protégé. Cette construction supposait également un réaménagement de la place Cornavin et des voies de circulation. Le comité créé s'opposait à un tel aménagement pour les motifs suivants : importance exagérée du parking, sa présence étant considérée comme une priorité une fois de plus donnée à l'automobile au détriment des piétons et des transports publics; d'autre part, une telle construction devait augmenter le trafic dans le quartier avec pour corollaire une augmentation du bruit et de la pollution. Le comité dénonçait également l'absence de politique générale de l'aménagement urbain alors que le problème de la place Cornavin devait être replacé dans un contexte plus global à rattacher au devenir des quartiers des Grottes et des Pâquis. En plus de la transformation de la place, il y avait le risque de voir démolir les immeubles sis en face de la gare appartenant, en partie, à la Caisse d'Epargne. Le tableau 3. est explicite encore une fois du rôle financier important lors d'une campagne référendaire et de l'effort important qu'il convient de faire pour surmonter un tel obstacle matériel.

Tableau 2.

BILAN FINANCIER ETABLI LE 30 JANVIER 1978 SUITE A LA LUTTE
CONTRE LA CONSTRUCTION D'UN PARKING SOUTERRAIN
SOUS LA PLAINE DE PLAINPALAIS (source : GLP)

			Référendum		
			(Impression des feuilles de relevés de signa- tures, articles, etc...)	621.--	
Fête			Fête		
Nourriture-			Location salle	529,05	
boissons	4.171,50		Orchestre	550.--	
Bric à Brac	570,75		Droits d'auteurs, assu-		
Stand GLP	533,75		rances, affiches		
Poterie	50.--		(timbres)	294,30	
Rachat provisions	126,90		Nourriture-boissons	2.672,45	
Rachat boissons	428.--		Tracts et affiches	495.--	4.540,80
Rachat boissons					
à encaisser	400.--	6.280,90			
Campagne votation			Campagne votation		
Comité référendaire	650.--		Affiches	2.540.--	
Comité référendaire			Graphiste	100.--	
à encaisser	970.--		Films	863.--	
Ventes affiches	240.--		Tracts-affichages	663,20	
Cartes, allumettes	23.--		Soc. genevoise d'affi- chage (SGA)	442.--	
Gaz Karel	40.--		Bulletins de vote	675.--	
Parcomètres et			Autocollants	368,30	
gobelets bouillons	29,35	1.952,35	Location fourgon	169.--	
			Petites fournitures	30.--	
			Hélium (ballons)	170.--	
			Gobelets et bouillons	30.--	6.065,50
		8.233,25			11.227,30
Perte nette		2.994,05			
		11.227,30			11.227,30
		=====			=====

Tableau 3.

COUT DE LA CAMPAGNE REFERENDAIRE CONTRE LA CONSTRUCTION
DU PARKING SOUTERRAIN DE CORNAVIN

(source : Comité contre la destruction de la place Cornavin)

- Création d'une case postale		50.--
- Impression de 5.000 ex. A4 de bulletins de référendum		276.--
- Diverses insertions dans les journeaux		800.--
- Projet-création-exécution de l'affiche (pour la votation)		2.000.--
- SGA (Société Générale d'Affichage)		436,50
- Impression de 500 affiches		
. film	396.--	
. 500 ex.	1'784.--	
. icha (5,6 %)	122,10	2.302,10
- Impression de 50.000 bulletins de vote	815.--	
. ports	76,75	
. confection des paquets et répartition locaux de vote	100.--	991,75
- Divers (tirages de photos, articles, développement et agrandissement photos, locations de locaux, etc...		<u>150.--</u>

T O T A L 7.006,35

=====

A ce montant s'ajoutait l'énergie dépensée sur le terrain pour informer, récolter des signatures ainsi que participer à l'action d'autres mouvements (à la même époque avait lieu le référendum sur les Grottes et la préparation à la votation sur le parking de Plainpalais déjà cités), ce qui nécessita les actions suivantes :

- stands de récoltes de signatures pour le référendum (tous les week-ends et le plus de jours possibles pendant la semaine) ;
- conférence de presse, participation à deux débats publics contradictoires organisés, l'un par le Touring Club Suisse (TCS) section genevoise, l'autre par le Guet (association de sauvegarde du patrimoine) ;
- soutien à l'action d'autres mouvements (stands d'informations à la fête des Grottes, à la fête du GLP, appui financier, récoltes de signatures pour le référendum de l'APAG qui récoltait elle-même des signatures pour le référendum en question) ;
- publications d'articles ;
- organisation de contacts avec les partis politiques afin de les décider à voter contre le parking (dans le cas qui nous intéresse, le parti Socialiste, le parti du Travail et le parti Vigilance ainsi que le Rassemblement démocratique genevois (RDG) furent contactés) ;
- tentative de création d'une action commune avec l'aide des mouvements de quartier pour préparer la votation sur le parking après le succès du référendum (voir plus loin).

L'exemple de Cornavin dévoile la somme d'efforts qu'il convient de faire pour être efficace pour un groupe d'une douzaine de personnes (1) à l'intérieur d'une action bien localisée dans le territoire et dans le temps (cinq mois environ). On peut supposer la somme énergétique nécessaire lorsque la lutte élargit son champ d'action à l'ensemble d'un quartier et ceci sur une période pouvant s'étendre sur plusieurs années. Douze personnes luttant pendant cinq mois est une possibilité réalisable; douze personnes luttant sur plusieurs années avec une dépense énergétique identique relève de l'utopie, possible uniquement si nombre d'usagers se sentent concernés. Ainsi, la mobilisation continue d'habitants et les

(1) Ce qui démontre bien le caractère élitiste de la lutte urbaine genevoise.

problèmes financiers inhérents à la lutte urbaine deviennent les référents qu'il convient de ne pas négliger, car ils entrent pour une part essentielle dans la recherche des causes d'une absence de véritable lutte urbaine sur le plan genevois.

5.3. Le manque de coordination entre les mouvements de quartier

En 1972, il y eut une tentative de coordination de l'action des mouvements de quartier existants. Cette centralisation de la lutte urbaine allait se concrétiser par l'apparition du Comité d'action logement ou CAL dont l'action essentielle (1) sera de prendre en main l'organisation collective des locataires. En réalité, la relation CAL-mouvements de quartier ne fut pas efficace pour des raisons qui tiennent aussi bien du désintérêt des mouvements eux-mêmes que du mode élitiste dans lequel certains militants du CAL se complaisaient. Cependant, les auteurs déjà cités affirmaient l'intérêt de la création du CAL : "On ne peut s'empêcher de penser que le Comité d'action logement a souvent été d'abord une plateforme théorique avec parfois des intuitions intéressantes, comme la critique des mouvements de quartier (...)" (2).

A la lecture du même ouvrage, nous comprenons le développement de deux types d'action dans la lutte urbaine, actions qui vont anihiler cette tentative de regroupement des forces opposées au mode de production urbaine. La tendance "offensive" de la lutte contre l'Etat (CAL) et la tendance "prise de conscience" à apporter aux autres usagers (alors que le CAL, par son action, s'en éloigne (3)) ne trouveront jamais un cheminement commun et la relation CAL-mouvements de quartier ne s'est jamais véritablement concrétisée : "(...) on n'a jamais eu l'occasion de voir des propositions faites dans les mouvements d'habitants

(1) M. LATOUR, P.-A. DONNIER, *op. cit.*, p. 153 et ss.

(2) *Ibid.*, p. 157.

(3) Voir plus loin.

parvenir au Comité d'action et y revenir même transformées" (1). Cette tentative de coordination a donc échoué et cet échec paralysera pendant quelques années les efforts de regroupement des divers mouvements. En 1977, cette volonté de coordination n'était plus dans les esprits bien que divers mouvements s'aidaient volontiers, cette aide se traduisant surtout par la présentation de stands d'information lors des fêtes populaires ou par la récolte de signatures lors de référendums. Mais en aucun cas, des actions concertées sur le territoire ne furent menées depuis de nombreuses années. Cet état de fait repose en grande partie sur le manque de problématique générale sur la ville et les problèmes urbains intégrés au mode de production considérée.

Au-delà de l'intérêt local des mouvements, il faut également mettre en évidence un état de politisation variant selon ces mêmes mouvements. Nous pensons que la difficulté de créer un consensus politique autour de luttes urbaines relève surtout d'un hermétisme intellectuel et d'une peur de voir les problèmes particuliers à chaque quartier dilués à l'intérieur d'une action plus vaste qui risquerait de faire perdre leur originalité aux mouvements concernés. Cet hermétisme, nous l'avons retrouvé lorsqu'il s'est agi de préparer la votation sur le parking de Cornavin après le succès du référendum. Dans cette optique, le comité concerné avait convoqué les divers mouvements de quartier à tenir séance en vue de préparer une éventuelle action commune. La leçon de l'échec du GLP déjà évoqué devait servir de point de départ d'une réflexion cherchant à découvrir de nouvelles modalités d'intervention. L'APAG, le GLP et l'Association Saint-Jean-Aîre envoyèrent des représentants. Lors de la première séance du 20 janvier 1978, le refus de ces mouvements de s'associer au Comité contre la destruction de la place Cornavin fut clairement exprimé en raison surtout de la présence de quelques socialistes qui étaient membres du Comité concerné. Lors de cette séance, l'absence de direction idéologique sur la ville fut for-

(1) M. LATOUR, P.-A. DONNIER, *op. cit.*, p. 156.

tement ressentie. Tous les mouvements présents se sentaient plus attachés aux problèmes de leur quartier et ne ressentait en aucune façon la nécessité d'élargir un débat pourtant essentiel en vue des votations. Sur proposition d'un membre du Comité contre la destruction de la place Cornavin il fut discuté de la nécessité de créer un organisme regroupant les divers mouvements. Ceci fut fortement refusé, les mouvements préférant une mobilisation générale par à coups comme ce fut le cas lors de la campagne du GLP contre le parking de Plainpalais, comme cela pouvait être éventuellement le cas pour la lutte sur Cornavin.

Lors de la seconde séance qui eut lieu le 26 janvier 1978, il fut simplement décidé que l'un des membres du Comité contre la destruction de la place Cornavin rédigerait un tract qui serait ensuite envoyé à l'APAG, qui en accepterait ou non le contenu. Dans l'affirmative, ce tract aurait été envoyé aux autres mouvements qui se seraient chargés de le distribuer dans leur quartier. Le tract fut refusé en assemble générale de l'APAG, sous prétexte qu'il ne correspondait pas à l'idéologie du mouvement. Plus rien de commun ne fut entrepris. La votation eut lieu et malgré l'échec du Comité contre la destruction de la place Cornavin, la campagne référendaire fut un succès puisque plus de vingt-trois mille personnes se prononcèrent contre l'aménagement prévu.

Actuellement, les mouvements de quartier tentent de se réunir en une fédération de mouvements qui pourrait devenir un interlocuteur face aux décideurs/aménageurs. Ce cheminement politique devrait insuffler des orientations nouvelles permettant aux militants de cette fédération de surmonter les barrières idéologiques en développant une problématique urbaine plus globale. Que peut-on écrire pour l'instant sur cette nouvelle forme de regroupement ? Qui regroupe-t-elle et comment fonctionne-t-elle ? : "En juin 1980 est née ce qui fut appelé la Fédération des associations de quartier et d'habitants : "La Fédération se propose de lutter contre la dégradation des conditions de vie des habitants, de promouvoir de nouvelles améliorations pour le droit à l'habitat, de développer la solidarité des habitants de tout le canton de Genève, de

promouvoir leur droit de décision concernant leur quartier". En sont membres l'Action populaire aux Grottes, l'Association de défense du quartier de Saint-Jean-Cayla-Avenue d'Aïre, l'Association de défense des habitants du quartier de la Servette (1), le Groupe d'habitants des Eaux-Vives, le Groupe logement Plainpalais et l'Association d'habitants de Malaqnou-Belmont (2)" (3). En voulant intervenir dans le domaine du loyer et de son contenu, dans le domaine du droit d'habiter (s'opposant au droit de propriété) ainsi que dans l'appropriation du pouvoir que la ville représente (4), cette fédération a déjà abandonné l'idée d'un "consensus autour de quelques thèses centrales" (5), ce qui limite déjà fortement un de ses objectifs, celui de la prise de pouvoir dans le domaine de l'intervention territoriale : seuls des objectifs clairement exprimés devant guider les actions plus particulières et localisées sont aptes à mettre en place un éventuel contre-pouvoir. Le travail de Ph. Gfeller nous indique encore que l'organisation de cette fédération "est fédérative pour les groupes et militants. "Sont membres de la fédération les associations et personnes qui adhèrent à ses buts et qui, d'une manière ou d'une autre, participent au travail d'organisation d'habitants dans un quartier (association, comité d'immeuble, etc...)". Ses règles de fonctionnement assurent une prise de décision démocratique, une intervention directe des associations qui forment la base de la fédération : "(...) Chaque délégué dispose d'une voix. La réunion des membres individuels dispose d'une voix (...)"" (6).

(1) Née au début de 1980, autour de l'opposition faite à deux plans d'aménagement dans le secteur démographique Charmilles-Châtelaine, plus particulièrement entre les rues Soret et E. Pictet.

(2) Née à fin 1977, à la suite d'un plan d'aménagement prévoyant la construction d'une route entre le chemin des Pléïades et l'avenue des Crêts-de-Champel (secteur démographique de Champel).

(3) Ph. GFELLER, *op. cit.*, p. 61.

(4) *Ibid.*, p. 61.

(5) *Ibid.*

(6) *Ibid.*, p. 62. Citation des articles 3 et 4 des statuts de la Fédération. Quant à l'article 5, il stipule que les décisions se prennent à la double majorité des délégués et des associations.

5. 4. L'encadrement des mouvements de quartier

L'encadrement tel que nous le concevons, à savoir la prise en charge idéologique d'un mouvement par un groupe restreint d'individus, peut se manifester de deux façons. La première, interne aux mouvements, l'autre, externe, liée aux relations que peuvent entretenir les militants avec les autres habitants des quartiers concernés. Déjà lors de la création du Groupe des habitants des Pâquis (GHP) au début des années septante se posait le problème de la relation des groupes avec les autres citoyens. Un ancien militant du GHP nous expliquait qu'il n'y avait pas de relations étroites entre son mouvement et les habitants. Il avait lui-même compris que le GHP représentait quelque chose de trop abstrait pour la majorité des habitants qui avaient de la peine à s'y retrouver dans les multiples actions menées. Les habitants prenaient l'habitude de suivre les "meneurs" au lieu de prendre en charge leur propre destinée. Tel est le vrai problème qui nous fait parler d'élitisme astucieusement récupéré par les décideurs/aménageurs qui n'hésitent jamais à mettre en évidence la faible représentativité des mouvements de quartier. Ainsi en est-il de la réaction de certains habitants du quartier des Grottes qui au nombre de trente-sept, manipulés ou non contre l'APAG, tentaient d'assimiler cette dernière aux motards, drogués ou joyeux fêtards ayant choisi le quartier pour se désaltérer de l'ennui productiviste (1). Cet état de fait n'est que le reflet d'une situation désordonnée de l'APAG quant à ses relations avec les habitants pour lesquels les problèmes du quartier ne furent pas assez explicités et pour lesquels les représentants de l'APAG ne relevaient pas, du moins au début, des usagers du quartier. En effet, la particularité de la lutte sur les Grottes, c'est qu'elle fut déclenchée en dehors même des préoccupations des habitants, par des militants n'habitant pas le quartier, d'où le malaise relationnel dévoilé.

(1) *Tribune de Genève* du 4.7.1979, p. 13.

Un autre élément explicite de l'élitisme est la mainmise de certains militants sur l'orientation idéologique de l'action des mouvements de quartier. La limite extrême de cet encadrement interne se manifestait il y a quelque temps par la volonté affirmée de certains membres de mouvements de se présenter sur une liste électorale aux élections municipales de 1979. Ceci démontre bien que la lutte urbaine genevoise, dans sa particularité locale, s'inscrit plus dans la recherche d'un rapport de force qui n'aboutit pas à la lutte telle que nous la définirons plus loin. Selon A.-S. Bailly, cette volonté de participation politique pourrait être un moyen de généraliser la lutte et d'obtenir l'information nécessaire. Nous ne sommes pas tout-à-fait d'accord car il faut savoir que le réseau informationnel (parallèle et non officiel) liant les mouvements de quartier à l'Etat fonctionne relativement bien. C'est surtout le traitement de cette information qui fonctionne mal dans la mesure où justement il ne sert pas à une généralisation du débat sur la ville. D'autre part, une telle participation signifierait partir d'une problématique à finalité productiviste pour aboutir à la formulation d'une problématique à finalité existentielle. Or cette dernière ne doit pas naître dans la dépendance de l'autre. Il nous est difficile d'admettre l'institutionnalisation d'un mouvement d'opposition en créant une situation élitaire à l'intérieur de laquelle se reproduirait les mécanismes de dépendance. Nous reviendrons plus loin sur une approche du contenu de l'opposition faite au mode de production concerné au profit d'une nouvelle finalité existentielle. Qu'il nous suffise pour l'instant de continuer à réfléchir sur le problème de l'encadrement interne en faisant un bref retour en arrière, au moment de la création du Comité d'action logement (CAL) sur lequel nous lisons : "Il est certain que le Comité d'action logement n'est pas l'émanation des mouvements de quartier en tant que tel, mais plutôt de certains membres des mouvements de quartier" (1). Plus loin également, au sujet de la relation entre le CAL et les mouvements, nous pouvons lire : "Les processus de transmission ont toujours été bloqués à un stade ou à un autre de leur accomplissement, soit en raison de la personnalité des "envoyés" des mou-

(1) M. LATOUR, P.-A. DONNIER, *op. cit.*, p. 155.

vements du CAL, soit à cause du désintéressement marqué par les mouvements d'habitants" (1). Traité encore de groupe "essentiellement élitiste et peu démocratique" (2), le CAL s'effondre ainsi de lui-même. Unique plate-forme de représentation collective de l'opposition au mode de production urbaine, tentative de politisation du discours urbain par l'imposition d'une problématique plus globale intégrant l'ensemble de la ville aux problèmes des citoyens, le CAL fut une expérience intéressante mais relevant uniquement des phantasmes individuels de certains militants, qui se désangoissèrent ainsi des derniers soubressauts d'un mai 1968 disparaissant progressivement à l'intérieur d'une idéologie dont la force de récupération devenait également dominante.

L'élitisme rencontré à l'intérieur des mouvements de quartier est en fin de compte inévitable parce que tout repose sur un nombre restreint de "missionnaires" qui ont une connaissance suffisante des problèmes et qui connaissent les moyens d'intervention possibles, en osant intervenir (3). Les décideurs/aménageurs tentent de les situer et de les individualiser, tentative de marginalisation jouant sur cet élitisme, ce qui permet de contrer d'éventuelles actions plus collectives (4).

(1) M. LATOUR, P.-A. DONNIER, *op. cit.*, p. 156.

(2) *Ibid.*, p. 158.

(3) Le terme de "missionnaire" est utilisé par A. MEISTER : "Les recherches sur les associations nous permettent de faire l'hypothèse qu'il s'agit pour la grande part d'éléments issus des nouvelles classes moyennes salariées, d'ascension sociale récente, aux niveaux de culture et d'aspirations supérieures par rapport aux possibilités d'influence que la société leur offre. L'enseignement, les carrières para-médicales et sociales semblent être les pépinières d'animateurs", in *Groupements de citoyens, participation-cadre de vie*, Ed. du CIEDART, Venise, 1980, pp. 141-142.

(4) Voir à ce sujet la polémique entretenue par un conseiller administratif contre un seul membre de l'APAG (*Tribune de Genève* du 27 mars 1979, p. 13).

A la lecture de ce que nous écrivons, il semblerait que nous percevons de façon négative la lutte urbaine genevoise. Bien que nous continuons d'affirmer l'inexistence d'une telle lutte, mais plutôt la présence d'un rapport de force, nous affirmons cependant la nécessité de la présence des mouvements de quartier qui n'ont pas une histoire suffisamment longue pour intervenir de façon véritablement efficace. Ces mouvements sont récents, liés à une volonté d'organisation spontanée pour mener des actions qui tentaient de répondre immédiatement aux coups portés par les décideurs/aménageurs. L'espoir, c'est peut-être la fédération des associations de quartier et d'habitants qui devient une hypothèse dans la proposition que nous voulons faire de la lutte urbaine, c'est-à-dire politiquement affirmée et dépassant le cadre restreint de la ville pour l'intégrer dans une opposition générale au mode de production à finalité productiviste.

5.5. Propositions concrètes pour un contre-pouvoir

Cette fédération de mouvements et d'habitants devrait être l'affirmation d'une stratégie qui, au-delà des idéologies actuelles, exigerait la formulation de nouvelles propositions existentielles afin d'éviter la lutte réformiste et peu efficace vers laquelle les décideurs/aménageurs aimeraient orienter le discours sur la ville. Pour éviter un tel inconvénient les premières mesures à prendre seraient les suivantes :

- rejeter l'isolationnisme par quartier. A travers le discours local, généraliser une action sur la ville, cohérente et suffisamment vaste pour intégrer les problèmes urbains à l'intérieur de l'ensemble des pratiques socio-territoriales. Remettre en cause le mode de production urbaine, c'est remettre en cause l'ensemble de la société en démontrant que l'intervention sur la ville n'est qu'une focalisation particulière d'une action plus globale. A ce sujet, le CAL souvent cité "se voulait plus politique et à même de proposer une stratégie sur toute la ville, en opposition aux mouvements d'habitants jugés trop parcellaires dans leurs objectifs" (1). En démontrant que

(1) M. LATOUR, P.-A. DONNIER, *op. cit.*, p. 157.

"les mouvements de quartier ne sont pas internes aux mouvements eux-mêmes" (1), le CAL proposait une alternative nouvelle qui aurait dû définir le cadre d'une véritable lutte urbaine et qui correspond à ce que nous venons de formuler;

- former une organisation collective qui puisse être le relais entre les différents lieux de production territoriale (lieux de travail, de loisir ou d'habitation), parfois lieux de contestation intense (lutte syndicale, mouvements de quartier, etc...). Nous approchons ainsi la généralisation d'un débat qui verrait la lutte urbaine rejoindre la lutte des classes;
- politiser le discours sur l'urbain pour remettre en cause la relation de pouvoir établie et qui s'appuie essentiellement sur l'action politique pour affermir son autorité. Par la présence du CAL, nous avons eu à Genève l'amorce d'un discours politique sur la ville;
- remplacer l'encadrement actuel des mouvements de quartier par des formulations plus collectives d'actions à entreprendre. Ne pas prendre en charge les usagers, ne pas anticiper sur leur droit à la parole et réfléchir sur la meilleure gestion de la relation à créer entre usagers et militants.

L'instauration d'une fédération telle qu'elle fut présentée pourrait ainsi devenir un véritable mouvement politique créateur du contre-pouvoir auquel nous faisons allusion. En définitive, l'espoir, c'est de penser que ces luttes urbaines seront les moyens par lesquels les citadins et l'ensemble du groupe social pourront reprendre un jour possession du territoire qui leur appartient ainsi que des moyens de production qu'ils ont créés pour développer un cadre de vie qui leur soit propre et basé sur des relations autonomes.

Nous avons, jusqu'à présent, centré notre intérêt sur les acteurs urbains. Il est maintenant nécessaire de présenter les techniques par lesquelles les décideurs/aménageurs s'approprient et aménagent le territoire. Ceci nous permettra, dans une prochaine section, de tester un repérage de ces techniques dans un cas précis, celui de la commune Ville de Genève.

(1) M. LATOUR, P.-A. DONNIER, *op. cit.*, p. 157.

Chapitre 2.

APPROPRIATION ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE URBAIN

La finalité productiviste des décideurs/aménageurs s'exprime à travers les processus d'appropriation et d'aménagement du territoire qu'il s'agit de gérer et de contrôler au mieux, dans la mesure où cette intervention dans le processus de production territoriale aboutit à l'idée que le territoire n'est que "l'image que la classe dominante prétend se donner d'elle-même et désire diffuser à l'extérieur" (1). Il en est exactement de même pour la production urbaine et la territorialité qui en découle. Comment se traduit, dans cette production, l'action des décideurs/aménageurs et de leurs exécutants ? C'est justement à travers l'analyse de leur technique d'intervention que nous tenterons de répondre à cette question.

La plupart des villes subissent de nos jours des transformations irréversibles. Leur tertiarisation toujours plus grande implique la destruction de quartiers à dominante résidentielle, dominante qui s'est trouvée, à un moment donné, rejetée à la périphérie des villes, abandonnant le centre urbain aux activités de services. Cette modification historique de la territorialité urbaine exigeait de nouvelles pratiques dans le rapport de l'homme à la ville et ce transfert d'affectation fut source de profits importants pour certains acteurs qui agirent, comme nous le verrons, sans tenir compte des coûts socio-économiques que leur action engendrait.

(1) H. CAPEL, "L'image de la ville et le comportement spatial des citadins", in *L'Espace Géographique*, no 1, 1975, pp. 73-80, p. 79.

Pour fixer cette irréversibilité du devenir urbain, il convenait, pour les décideurs/aménageurs, de posséder le territoire adéquat afin d'y imposer les objectifs socio-économiques au travers de formes organisationnelles précises. Pour ce qui va suivre, nous renvoyons le lecteur à l'introduction pour y trouver les définitions des deux techniques utilisées pour produire le territoire urbain. Rappelons simplement que l'appropriation consiste à rechercher la possession du sol tout en fixant un objectif socio-économique propre au groupe social considéré. Quant à l'aménagement du territoire, il consiste à créer un système organisationnel chargé de mettre en place la territorialité propre à ce même groupe social (1).

(1) voir p. 14 et 15.

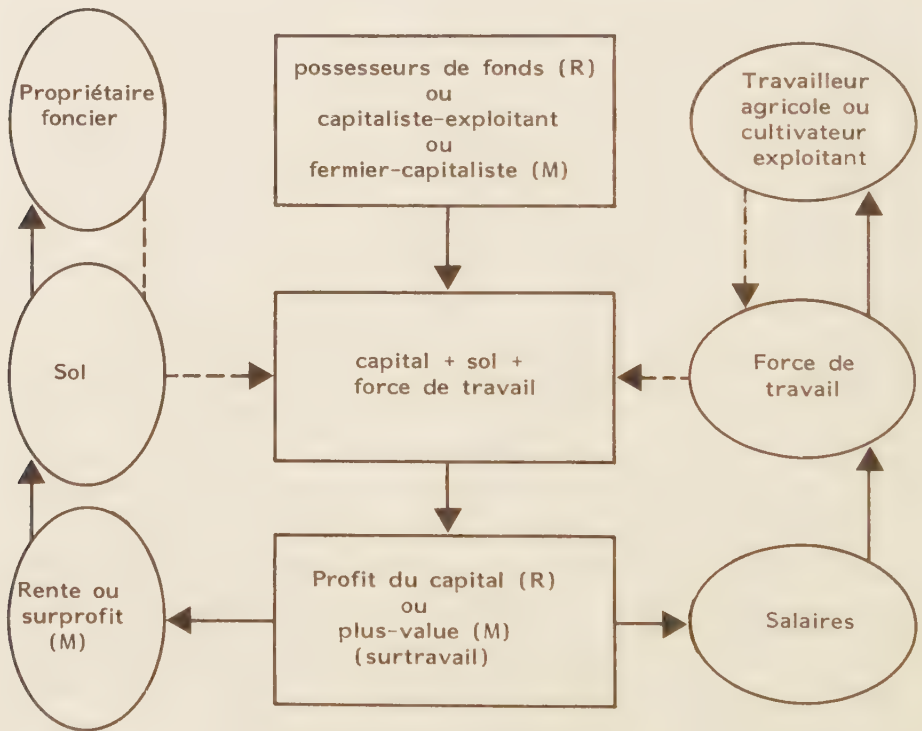
Section 1.

L'appropriation du territoire

L'appropriation du territoire (urbain ou non) est liée au problème de la rente foncière. Avant de pouvoir expliquer comment cette appropriation débouche sur des pratiques aménagistes aux techniques spécifiques, il est nécessaire de percevoir, sous forme de rappel, la théorie classique de la rente, que nous situerons dans les écrits de D. Ricardo et K. Marx pour des raisons que nous expliciterons plus loin. Resituer l'appropriation telle que nous l'avons définie au travers de la rente foncière, c'est vouloir faire comprendre l'enjeu perpétuel d'une dynamique entre le territoire et les hommes qui le produisent et les conséquences politiques, économiques et sociales qui en découlent. En effet, nous avons défini la ville comme l'expression ponctuelle d'un mode de production se développant à l'intérieur d'un territoire limité, caractérisé par une très forte concentration d'hommes, d'activités et de flux divers. Cela implique, pour certains acteurs, la recherche des meilleures situations territoriales afin de pouvoir maximiser le système de dépendance relationnelle qu'ils organisent. C'est la possession du sol, momentanée ou définitive, et les réalisations possibles à partir de cette possession, qui vont jouer un rôle primordial dans la recherche des objectifs liés au mode de production à finalité productiviste. La rente foncière, selon la théorie classique, qui est une redevance versée au propriétaire foncier, concrétise en réalité des situations relationnelles entre différents acteurs. Chez D. Ricardo, elle est un des aboutissants d'une distribution des produits de la terre revenant au propriétaire foncier. Celui-ci est confronté à deux autres catégories d'acteurs : les possesseurs de fonds qui retirent de l'exploitation de la terre les profits des capitaux investis et les travailleurs agricoles qui en retirent des salaires. Par leurs qualifications différentes, ces trois types d'acteurs créent, entre eux, des situations de dépendance que K. Marx reprend à son compte en faisant également apparaître différents acteurs, à savoir le propriétaire foncier, le fermier-capitaliste et l'agriculteur (salarié). K. Marx va en-

suite, et c'est ce qui fait l'intérêt de son analyse, situer l'importance de la propriété foncière dans le mécanisme de production ainsi que l'importance de la situation de la portion de territoire considérée à l'intérieur de ce même mécanisme.

Schéma 3.
RENTE FONCIERE CHEZ MARX ET RICARDO (1)



(R) = terminologie de RICARDO
(M) = terminologie de MARX

(1) K. MARX, *Le Capital*, Ed. populaire par J. Borchardt, PUF, Paris, 1965, D. RICARDO, *Des principes de l'économie politique et de l'impôt*, Flammarion, Paris, 1971.

Pour D. Ricardo, la rente est une "portion du produit de la terre que l'on paye au propriétaire pour avoir le droit d'exploiter les facultés productives et impérissables du sol" (1). Dans l'optique de la production d'un produit unique, la rente est "(...) toujours la différence entre les produits obtenus par l'emploi de deux quantités égales de capital et de travail" (2). Payer une rente consiste donc à reconnaître la variabilité productive de la terre, ce qui signifie également le rôle important de la situation et de la qualité même des sols utilisés. D. Ricardo explique ensuite que "c'est l'excédent de travail consacré aux dernières cultures qui fait hausser la valeur comparative des produits naturels et non la rente payée aux propriétaires" (3). Voilà donc fort résumé ce concept que K. Marx va développer dans l'idée que la rente est le "résultat du travail social total" (4). Chez les deux auteurs que nous venons de citer, la rente agricole perçue par le propriétaire foncier est donc une part de la plus-value perçue par le fermier-capitaliste, la plus-value se formant par différence entre le gain obtenu pour une production quelconque et le coût de l'ouvrier producteur. En ce qui concerne la rente (ou surprofit), elle "n'est plus que l'excédent de cette plus-value que son capital (au capitaliste-exploitant) lui a permis de retirer de l'exploitation directe des travailleurs agricoles. Le montant qu'il paie est déterminé en moyenne, comme limite, par le profit moyen que le capital rapporte dans les branches non agricoles (...). C'est le surprofit (seule forme capitaliste de la rente foncière que Marx va étudier" (5). K. Marx aborde ensuite les différentes rentes possibles :

(1) D. RICARDO, *op. cit.*, p. 57.

(2) *Ibid.*, p. 60.

(3) *Ibid.*, p. 63.

(4) K. MARX, *op. cit.*, p. 447.

(5) *Ibid.*, p. 437.

- Rente différentielle I : deux terrains de surfaces égales, ayant demandé la même quantité de travail et de capital apportent des produits différents, d'une part à cause de la situation des terrains plus ou moins favorable et, d'autre part, à cause de leur différence de fertilité (1).
- Rente différentielle II : lorsque le propriétaire foncier désire une meilleure mise en valeur de son terrain, il cherchera alors à intensifier le rendement de son capital par une exploitation plus intensive de son terrain.
- Rente foncière absolue : à ce sujet K. Marx écrit : "Nous appellerons rente foncière absolue une rente indépendante de la différence de fertilité des sortes de terrain ou des mises de fonds successives opérées sur un seul et même terrain" (2). Lorsque le terrain est mal situé et peu fertile, le propriétaire peut retirer son terrain du marché de la production jusqu'à ce que les conditions économiques lui permettent de retirer une rente différentielle (c'est-à-dire jusqu'à ce que les prix sur le marché soient plus élevés que son prix de production) : "La simple propriété juridique ne procure pas de rente foncière au propriétaire. Mais elle lui confère la faculté de soustraire sa terre à l'exploitation jusqu'à ce que la situation économique lui permette de la mettre en valeur de manière à en tirer profit" (3). Et plus loin l'auteur concrétise sa pensée : "De nouvelles terres doivent être défrichées : le propriétaire ne les louera que si le prix du marché dépasse le prix de production afin qu'une rente puisse lui être payée" (4).

Après ce bref rappel, il convient d'analyser le cas de la rente foncière urbaine. K. Marx et D. Ricardo n'abordent pas ce problème de façon exhaustive. Le premier effleure le problème en reprenant l'idée d'A. Smith selon laquelle la rente des terrains non agricoles est régie par la rente agricole. D. Ricardo, quant à lui, écrit simplement que "les loyers du sol sont en général le plus haut possible dans la capitale et surtout dans ces quartiers recherchés où il se trouve y avoir la plus grande demande de mai-

(1) K. MARX cite encore le développement inégal de l'agriculture par région et l'effet de répartition des impôts.

(2) K. MARX, *op. cit.*, p. 471.

(3) *Ibid.*, p. 469.

(4) *Ibid.*

sons, quelles que puissent être les causes de cette demande, soit raison de commerce et d'affaires, soit raison d'agrément et de société, ou simplement affaire de mode et de vanité" (1).

La plus grande critique faite aux théories classiques (K. Marx, D. Ricardo) relève du fait qu'elles n'abordent le problème de la rente foncière que sous l'angle de la production en négligeant complètement la demande de terrain sur le marché. Pour les économistes modernes, il faut considérer la rente comme le prix du sol qui se détermine à travers l'offre et la demande. Cette critique, justifiée au premier abord, l'est moins si l'on considère les acteurs sur le marché foncier. Du côté de l'offre, les décideurs/aménageurs et une partie des aménageurs/exécutants (promoteurs, entreprises de construction, SI, régisseurs, etc...) qui mettent des terrains, des immeubles, des appartements ou des locaux à la disposition des demandeurs, à savoir l'ensemble des usagers tels que nous les avons définis plus certains acteurs faisant partie des décideurs/aménageurs ou aménageurs/exécutants. Le poids de la demande des usagers est absolument

(1) D. RICARDO, *op. cit.*, p. 178. La rente foncière en milieu urbain est fort complexe et de nombreux spécialistes abordent ce problème en prenant très souvent comme point de départ l'analyse classique de J.-H. VON THUNEN qui a étudié les liens entre la ville et son umland et qui cherche à nous faire comprendre que ce sont les coûts de transport qui vont être les éléments moteurs de l'organisation territoriale. Pour un même capital, sur des surfaces identiques et pour un même produit, c'est la distance par rapport au centre urbain qui devient primordiale. H. VON THUNEN montre comment les terrains proches de la ville deviennent ainsi objets de convoitise pour les agriculteurs. En effet, ces derniers, en vendant leurs produits à la ville, doivent tenir compte des frais de transport qui vont s'ajouter aux frais de production. La finalité extrême étant la maximisation de la rente foncière, les agriculteurs vont tenter d'obtenir les terrains les plus proches de la ville afin de "produire des marchandises sensibles aux coûts de transport pour profiter de la rente de proximité. Ainsi les productions agricoles se répartissent-elles suivant des zones concentriques autour de la ville, en fonction des coûts décroissants de transport" (A.-S. BAILLY, *op. cit.*, p. 25).

nul face à la puissance des autres catégories d'acteurs. Sans moyens de pression, les usagers ne sont pas aptes à faire un choix ou à voir leur demande prise en considération (1).

L'approche marxiste tend à mettre en valeur trois postulats que l'analyse moderne a négligés :

1. Le poids énorme qu'exerce le facteur "situation" à l'intérieur de la ville. Les entreprises tertiaires vont chercher à utiliser au maximum une position centrale qui satisfasse leurs désirs de profit et de prestige. A Genève, les quartiers historiques de Cité-Centre et de Saint-Gervais se sont développés en utilisant une localisation caractérisée par la proximité du lac, de la gare et de la route Genève-Lausanne, développement alimenté par la présence de boutiques de luxe, de banques et de compagnies d'assurances ou d'autres commerces. Cette recherche de la centralité permet de maximiser les relations humaines et économiques en regroupant sur un territoire plus ou moins restreint l'ensemble des services indispensables à une société de type productiviste,
2. L'exploitation du progrès social de la part des décideurs/aménageurs et aménageurs/exécutants d'un territoire parfois limité et sur lequel une population croît régulièrement avec toutes les conséquences que cela peut avoir sur les comportements humains (entassement, comportements agressifs, etc...),
3. la relation entre le capital immobilier et le capitalisme industriel, financier et commercial.

Ce que nous voulons faire comprendre en reprenant l'analyse marxiste, c'est l'importance que nous accordons à l'action des acteurs de la produc-

(1) D'autres critiques peuvent être faites aux théoriciens modernes qui énoncent des hypothèses ne tenant, entre autres, pas compte de l'attrait du site (A.-S. BAILLY, op. cit.) et du comportement des individus qui vont choisir tel ou tel quartier en fonction de critères totalement subjectifs qu'eux-mêmes ont de la peine à saisir et qui ne relèvent pas nécessairement d'une réflexion sur le prix des terrains, les facilités d'accès ou les coûts de transports.

tion urbaine qui, au-delà des facteurs de situation et de "constructibilité" (1) provoquent l'apparition de la rente par le comportement passif des usagers d'une part, par l'influence prépondérante des groupes dominants sur la production territoriale d'autre part. Selon l'analyse marxiste, on retrouve en milieu urbain les trois rentes énoncées plus haut et l'on peut écrire à la suite de F. Alquier (2) que la rente provient de trois sources :

1. des terrains qui permettent aux propriétaires fonciers de recevoir la rente différentielle I (grâce notamment au facteur "situation"),
2. des acteurs immobiliers qui investissent sur les terrains en question pour augmenter leur profit (rente différentielle II),
3. du propriétaire foncier qui, par son action, fait naître la rente absolue.

La rente, telle que nous l'avons définie pour le monde agricole, à savoir l'excédent du surtravail (ou surprofit), n'apparaît plus : "La rente, c'est-à-dire l'appropriation d'une partie du surtravail, n'apparaît plus par elle-même. Cette appropriation est cachée par le fait que la rente se présente sous la forme capitalisée, le prix du sol. Si bien qu'aux yeux de l'acheteur, "la rente n'est que l'intérêt du capital avec lequel il a acheté le sol et son droit sur la rente". La terre a perdu la forme concrète qu'elle avait dans l'agriculture, elle a pris une forme abstraite : la rente n'a plus de lien apparent avec les produits du sol, elle ne se présente plus que comme l'intérêt d'un capital investi" (3).

Toujours selon le même auteur, la rente foncière urbaine n'apparaît pas directement. Elle est incluse dans le prix du loyer qui, lui-même, se compose de l'amortissement de la construction et du taux d'intérêt du capital

(1) Coefficient d'occupation des sols. Voir plus loin.

(2) F. ALQUIER, "Contribution à l'étude de la rente foncière sur les terrains urbains", in *Espaces et Sociétés*, no 2, Ed. Anthropos, Paris, mars 1971, pp. 83-85.

(3) *Ibid.*, p. 81.

investi dans la construction et de la rente foncière (1). En conclusion, et toujours en partie selon F. Alquier, la rente foncière urbaine dépend de cinq facteurs essentiels :

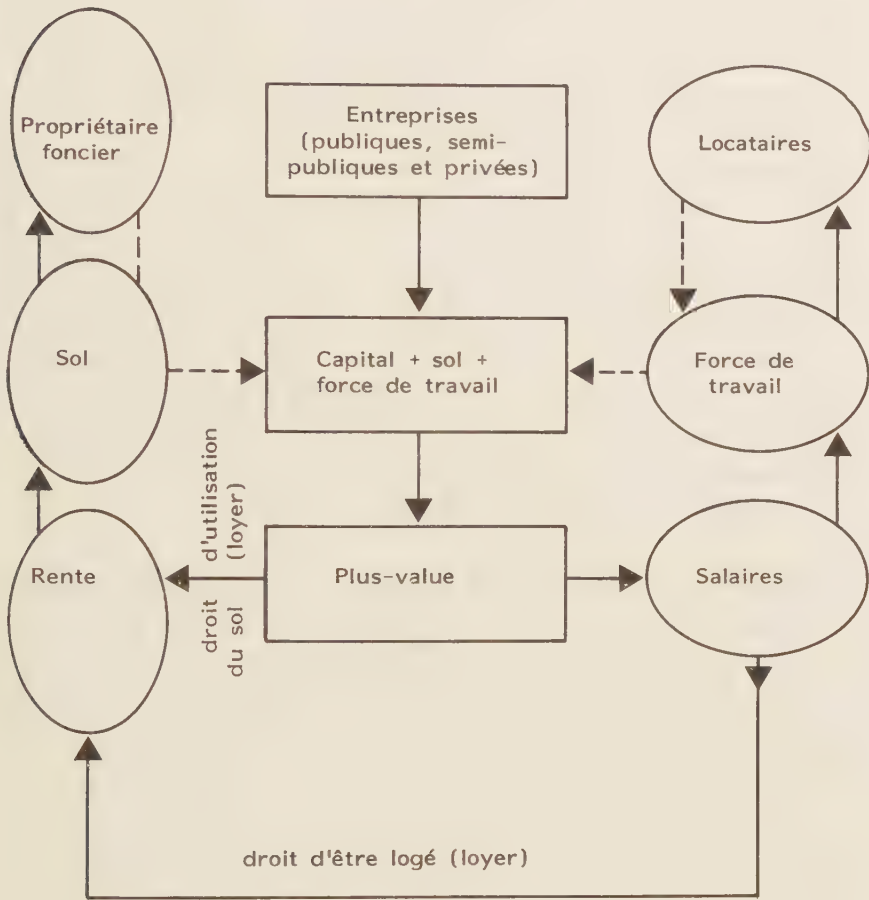
1. la situation (accessibilité au centre par exemple),
2. la "constructibilité" pour reprendre un terme de F. Alquier (ou coefficient d'occupation des sols),
3. l'attitude du propriétaire foncier (notamment dans le cas de la rente absolue),
4. l'attitude des constructeurs, promoteurs et entrepreneurs qui se font concurrence pour acquérir les terrains à bâtir,
5. "l'environnement social qui est l'idée que se font les divers acheteurs de la nature socio-professionnelle des quartiers" (2).

Ce dernier point est important car il peut influencer grandement les autres points cités. En effet, la rente d'un quartier proche du centre-ville peut demeurer faible si les habitants concernés sont d'un milieu ouvrier et développent une territorialité particulière à cette appartenance socio-économique. Il suffit de démolir ce quartier pour revaloriser le sol sur lequel vont s'élever des immeubles neufs occupés par une population originaire d'une autre couche sociale, à revenus plus élevés et qui poseront sur le territoire la marque d'une territorialité nouvelle propre à leur origine sociale. Cela peut expliquer en partie la volonté des décideurs/aménageurs de détruire certains quartiers afin de pouvoir reconstruire selon une nouvelle rationalité. En conclusion, et conformément à l'analyse marxiste de la rente foncière, nous pouvons écrire que la rente foncière urbaine est la part de plus-value (surprofit) que réalisent les acteurs immobiliers et que le propriétaire foncier s'approprie. Le schéma inspiré encore une fois et en partie de F. Alquier devient le suivant :

(1) F. ALQUIER, *op. cit.*, p. 82.

(2) J.-J. GRANELLE, *Espace urbain et prix du sol*, Sirey, Paris, 1970, pp. 238-239.

Schéma 4.
LA RENTE FONCIERE URBAINE



Il n'y a pas de contrat entre le propriétaire foncier et l'entreprise publique, semi-publique ou privée concernée (comme cela se passe dans la rente agricole). Le seul contrat qui puisse exister à un moment donné est un bail à la construction passé entre le propriétaire foncier qui fait construire un immeuble sur son terrain et l'entreprise de construction ou le promoteur immobilier (droit d'utilisation du sol pour la période de construction). Il

s'agit bien d'une rente, c'est-à-dire d'une "fraction de la plus-value pour avoir le droit d'utiliser le terrain" (1). En effet, pendant la durée de construction de l'immeuble en question, les travailleurs, qui sont engagés dans ce processus de construction, vendent leur force de travail à l'entreprise de construction ou au promoteur dont le capital est investi dans cette construction (et non pas dans le terrain du propriétaire foncier). Ce travailleur est en même temps un locataire qui va payer un loyer à un autre propriétaire foncier pour avoir le droit d'être logé. La relation entre les différents acteurs est établie ainsi que les situations de dépendance relationnelle. Lorsque l'immeuble sera construit, le propriétaire foncier pourra le louer, soit à une entreprise (locaux ou logements pour les employés de l'entreprise) soit à des locataires individuels (logements) et recevoir ainsi une rente définie comme un droit d'être logé pour les locataires. Dans bien des cas, le propriétaire foncier peut également ne former qu'une seule et même entité avec l'entreprise publique, semi-publique ou privée qui fait construire des locaux ou des logements et qui peuvent être utilisés par elle-même ou par d'autres entreprises ou locataires.

A. Lipietz, inspiré également par D. Ricardo et K. Marx, explique que F. Alquier est dans l'erreur lorsqu'il transpose la rente en milieu agricole en milieu urbain (2). Pour lui, l'évolution du prix du sol est moins un fait économique, qu'un fait sociologique et politique. D'où la volonté d'utiliser les termes de "tribut foncier" pour exprimer cette origine non-économique de la fixation du prix du sol en milieu urbain.

(1) F. ALQUIER, *op. cit.*, p. 84.

(2) Notons, entre autres, que contrairement aux produits agricoles, la production de logements ne se reproduit plus sur le même terrain avant des dizaines d'années (A. LIPIETZ, *Le tribut foncier urbain*, Maspero, Paris, 1974. Cité également par J.-L. GUIGOU, *op. cit.*, p. 624 et ss.).

Notre courte présentation du mécanisme d'appropriation du territoire à travers l'analyse de la rente foncière est certes réductive. Cette réduction ne résulte pas d'un aveuglement idéologique, mais se justifie par la nécessité d'explicitier un concept fondamental que nous avons voulu saisir à l'intérieur d'une dynamique relationnelle instruite autour des capacités interventionnistes des différents groupes d'acteurs.

Section 2.

L'aménagement du territoire

L'aménagement du territoire (urbain ou non) est la seconde action dirigée par les décideurs/aménageurs en vue d'aboutir à des pratiques de gestion et de contrôle : "aménager l'espace, cela consiste à créer des outils pouvant servir à une pratique d'usage (...)" (1). Autrement dit, si l'appropriation permet de modifier le contenu spatial en le destinant à de futures pratiques territoriales, l'aménagement, lui, consiste à produire, créer ou transformer les matériaux nécessaires à l'exercice de la territorialité. La pratique aménagiste consiste donc à mettre en place, sur un territoire donné, de nouveaux comportements socio-économiques qui établiront de nouvelles relations de dépendance entre les individus d'une part, entre le territoire ainsi produit et ses occupants d'autre part.

2.1. Les techniques utilisées

C'est à travers la transformation progressive (modification continue du tissu urbain) ou la marginalisation (abandon, dégradation volontaire) du territoire urbain que nous allons percevoir les techniques utilisées par les décideurs/aménageurs.

Ces techniques, liées en cela à l'utilisation d'une production territoriale antérieure, s'expriment à travers les moyens suivants pour aboutir, à plus ou moins long terme, au processus de rénovation :

(1) Ch. HUSSY, *op. cit.*, p. 21.

- au niveau morphologique

- . dégradation progressive des immeubles (absence volontaire d'entretien)
- . démolition des immeubles devenus inhabitables
- . création de places de stationnement sur les espaces ainsi libérés, ce qui permet une nouvelle source de profit dans l'attente de la reconstruction du quartier, d'une partie de celui-ci, voire d'un îlot
- . immeubles laissés vides

- au niveau de la population

- . expulsion des habitants
- . remplacement de la population expulsée par des personnes qui acceptent de vivre dans des conditions parfois déplorables et qui seront facilement délogeables le moment venu (étrangers, jeunes, vieillards)
- . déplacement de la population (nomadisme urbain)

- au niveau des activités

- . disparition progressive de l'accès aux commerces locaux qui ne sont pas remplacés
- . déplacement des artisans ou des industries plus importantes dans des zones industrielles situées à la périphérie de la ville

2.1.1. La transformation progressive

Cette action est très subtile car, pensée à long terme, elle permet une modification du tissu urbain qui aboutit, quelques années plus tard, à une transformation complète du quartier. A Genève, des secteurs démographiques comme les Eaux-Vives, les Pâquis, La Cluse ou la Jonction sont actuellement plus ou moins fortement touchés par ce type d'action qui tend à rompre une homogénéité morphologique établie souvent depuis fort longtemps. Le secteur des Pâquis est un des plus représentatifs de cette technique qui utilise la situation de ce secteur pour lui faire subir des mutilations profondes. En effet, situé au bord du lac et des grands parcs, relié à la gare et donc indirectement à l'aéroport ainsi qu'à l'autoroute toute proche, il était tout-à-fait normal, dans la logique productiviste,

de voir ce territoire subir les assauts des démolisseurs et autres acteurs qui tentent de transformer un milieu populaire en un lieu-prestige essentiellement composé d'hôtels, de résidences meublées et de boutiques diverses nécessaires à l'existence des nouveaux occupants. A cet égard, il est significatif de relever ce que disait l'ancien conseiller d'Etat Henri Schmitt lors d'une séance du Grand Conseil, en réponse à une interpellation d'un député : "(...) le quartier des Pâquis est particulièrement exposé à ce que des hôtels et des résidences meublées s'y implantent à la place d'immeubles à usage d'habitation. On peut facilement comprendre que, par sa situation en bordure du lac et de magnifiques parcs, et sa promiscuité avec la gare, l'aéroport et les institutions internationales, le quartier des Pâquis soit spécialement favorable à l'établissement d'hôtels ou de résidences meublées" (1). Bien que par la voix du même conseiller d'Etat le gouvernement genevois désirait "éviter le développement excessif des immeubles à caractère commercial de la région des Pâquis" (2), il est clairement exprimé plus loin que le Conseil d'Etat devait aussi relever "(...) que l'attrait du quartier des Pâquis sur le plan hôtelier contribue certainement à ce que des conférences ou des congrès se déroulent à Genève plutôt qu'ailleurs, ce dont la collectivité genevoise bénéficie" (3).

En réalité, nous assistons aux Pâquis, au début de cette phase de transformation, et les chiffres donnés par les statistiques ne sont pas encore révélateurs d'une modification profonde du quartier, en opposition avec d'autres lieux déjà plus fortement touchés : aux Eaux-Vives par exemple, où le processus de transformation est également engagé afin de trouver de nouveaux horizons aux activités de services telles que hygiène et santé, banques, assurances ou affaires immobilières.

(1) *Mémorial du Grand Conseil*, tome 4, 1976, pp. 3237-3238. Monsieur Schmitt cite dans ce cas précis les rapports fournis au Conseil d'Etat par un groupe de travail comprenant des représentants des Départements des Travaux Publics, de Justice et Police et de l'Economie Publique.

(2) *Ibid.*, p. 3238.

(3) *Ibid.*, p. 3239.

Les quartiers touchés par ces transformations deviennent des territoires-relais du centre-ville qui favorisent le développement d'un certain type d'activités économiques sans tenir compte des aspirations humaines dont un des objectifs serait le maintien de l'habitat en ville (1).

2.1.2. La marginalisation urbaine

La seconde action est très courante et trouve sa plus forte expression à Genève dans le quartier des Grottes, bien qu'elle investisse l'ensemble de la ville. Les décideurs/aménageurs laissent depuis très longtemps ce quartier se dégrader en vue de pouvoir ensuite justifier la rénovation qu'ils envisagent depuis plus d'une cinquantaine d'années. La situation de ce quartier joue également un rôle primordial. En effet, placé derrière la gare et proche des voies de communication importantes (rues de la Servette, de Lausanne et de Lyon), il est également situé non loin du centre-ville qu'il pourrait ainsi décharger d'une partie de ses activités. Les Grottes sont à l'image de nombreux quartiers populaires qui, dans les villes, sont dans un état de vétusté parfois avancé et dont le délabrement des habitations s'aggrave régulièrement sans que les pouvoirs publics interviennent pour en exiger la rénovation ou l'entretien. Dans ce quartier, la Ville de Genève possède environ le 80 % des terrains; elle est ainsi directement responsable de l'état de ce quartier. Le rôle futur de cette portion de territoire urbain relève toujours de la même finalité, celle de trouver une aire d'extension aux activités de centre-ville qui verra ainsi s'élargir son champ d'action en absorbant des quartiers qui ne correspondent plus aux normes actuelles du développement économique. En conséquence, ces anciens quartiers doivent disparaître et afin d'éviter des réactions populaires et des frictions politiques, "on mise sur la progressive inadaptation du quartier, son asphyxie lente, puisqu'il ne répond plus aux exigences de la plus-value et du capital (...), bloquée par sa situation de non ren-

(1) Les indicateurs de cette tertiarisation pourraient être les évolutions d'emplois et d'établissements pour les secteurs secondaire et tertiaire. Nous renvoyons le lecteur à la section 3. suivante dont les tableaux 14 et 17 fournissent les caractéristiques de ces évolutions par secteur démographique.

tabilité" (1). Progressivement le quartier des Grottes se vide de sa population et de ses activités, se marginalise par rapport au reste de la ville. Comme il peut se passer un certain nombre d'années jusqu'à la démolition prévue, la population qui abandonne progressivement le quartier est remplacée par des ouvriers étrangers qui ne poseront pas de problèmes de relogement et qui, en attendant, sont une nouvelle source de profit. De plus, les habitations détruites parce que trop vétustes ou détruites accidentellement (feu) sont remplacées par des places de stationnement louées parfois fort cher et qui sont également une nouvelle source de revenus. Le départ des anciens habitants dans des zones périphériques, leur remplacement par des étrangers que l'on pourra expulser facilement le moment venu mais qui acceptent de vivre dans des conditions difficiles (manque d'hygiène) à cause du bas niveau des loyers, le déplacement des petits artisans dans les zones industrielles où ils perdent leur situation de centralité, la disparition progressive des commerçants qui ne sont plus remplacés, la politique de rachat des parcelles menée par la Ville de Genève qui mettra à la disposition de l'économie privée les terrains acquis, la volontaire dégradation des immeubles également déjà citée, tels sont brièvement esquissés les divers contenus de la marginalisation urbaine.

En définitive, tout se passe aux Grottes comme si l'évolution de ce quartier s'était trouvée figée à l'intérieur d'un processus historique, qui a vu le développement des quartiers voisins qui ont, eux, subi les transformations inhérentes aux sociétés occidentales, transformations provoquées, entre autres, par le développement technologique, démographique et économique de notre civilisation.

(1) M. MAIA, F. MEYER, M. VINCENT, *Le logement et la plus-value*, EAUG, Genève, 1971, p. 21.

2.2. Définition de la rénovation urbaine

Dans un article paru il y a quelques années, I. Insolera expliquait le mécanisme de la rénovation en écrivant : "Toute rénovation agit selon une loi fondamentale : rénover signifie remettre en circuit la valeur de la situation, c'est-à-dire la place relative d'un objet bâti dans un territoire. La valeur de marché d'un bâtiment urbain est donnée par deux composantes : la valeur du bâtiment indépendamment du terrain - la valeur du terrain indépendamment du bâtiment. Ces deux composantes n'ont généralement pas le même comportement à travers le temps : ainsi le bâtiment perd de sa valeur au fur et à mesure qu'il vieillit, et, à la limite, à partir d'un certain âge, sa valeur correspond aux frais d'entretien, tandis que la valeur du terrain dépend de la structure de la ville et du territoire. Plus une société est statique, plus la valeur du terrain apparaît comme négligeable. Plus une société est axée sur l'expansion continue des valeurs, comme la société capitaliste, plus la notion de croissance, d'expansion s'intègre à la notion même de ville et entraîne la mobilité des valeurs du sol" (1). Le même auteur distingue ensuite la rénovation massive et la rénovation diffuse. Dans le premier cas, les décideurs/aménageurs cherchent à s'approprier des portions de territoire pour "(...) arriver à l'opération à grande échelle, à la rénovation massive, c'est-à-dire à la démolition totale et à la substitution par des reconstructions plus hautes, plus profondes, plus grandes" (2). Quant à la rénovation diffuse, plus subtile, elle aboutira au même processus de transformation totale, mais de la façon suivante : "La rénovation diffuse change tout, comme n'importe quelle rénovation bulldozer, mais elle espace les interventions dans le temps et rarement elle occupe tout un îlot. Les citoyens ont ainsi l'impression que presque rien ne change (...)" (3). Dans la même revue,

(1) I. INSOLERA, "Rénovation urbaine hier et aujourd'hui", in *Werk-Archithese* no 15-16 : *Rénovation urbaine, le cas de Genève*, A. Niggli AG, Niederteufen, 1978, pp. 11-14, pp. 11-12.

(2) *Ibid.*, p. 13.

(3) *Ibid.*

A. Léveillé définit identiquement les processus de rénovation. Si la rénovation massive existe en vue de densifier des "zones du tissu urbain considérées "inadaptées"" (1), la rénovation diffuse, quant à elle, "(...) contrepoint des opérations massives de restructuration attaque l'espace sur tous les fronts, sur le mode de la tumeur, patiemment, cellule par cellule, gérée par la logique économique de la rente masquée par l'idéologie du progrès et de la modernité" (2).

En ce qui concerne les autorités politiques, la préoccupation de définir ce type d'intervention territoriale aboutit à la formulation des définitions suivantes, parfois peu claires ou embrouillées ou encore trop vagues : "au niveau urbain, il nous paraît préférable, pour l'objet qui nous concerne, d'utiliser le terme de "réhabilitation urbaine" qui contient le concept de continuité, à celui de rénovation urbaine qui selon la définition courante laisse apparaître la notion de rupture (démolition-reconstruction). Par contre, au niveau de l'immeuble, le terme de "rénovation" est adéquat. Il s'applique aussi bien à l'entretien "poussé" (remplacement des installations vétustes, conséquences du mauvais entretien...) qu'à la transformation (changement de la distribution interne, adjonction d'une partie de bâtiment). Mais aussi à la modernisation légère (confort complet, ravalement de façades, changement de toiture...)" (3). Pour la CORAT (Conférence des offices romands d'aménagement du territoire et d'urbanisme), la réhabilitation urbaine est "rattachée" à la "conservation du bien immobilier" qui doit dépasser "(...) largement les seuls critères architecturaux (valeur historique) pour s'étendre à des considérations d'ordre social. La recherche des moyens d'intervention appropriés tenant compte des habitants sur place et de l'intégration des usagers au processus décisionnel constituent donc les deux pôles principaux de toute stratégie de réhabilitation" (4). Autre-

(1) A. LEVEILLÉ, "Genève 1850-1975", in *Werk-Archithese*, op. cit., pp. 14-28, p. 26.

(2) *Ibid.*, pp. 25-26.

(3) Département des travaux publics, Direction de l'Aménagement, *Inventaire des immeubles candidats à la rénovation, rapport préparatoire no 1*, mai 1978, p. 1.

(4) CORAT, *Groupe de travail, Réhabilitation urbaine*, p. 1.

ment, la CORAT développe les mêmes définitions que celles rapportées dans le rapport du département des travaux publics. En réalité, la réhabilitation est perçue en fonction de la destination future de la ville, du quartier ou de l'immeuble; rupture ou continuité (du contenu morphologique et social) conditionne l'utilisation de tel ou tel terme. Dans le cas de la continuité, c'est la réhabilitation qui est préconisée en se concrétisant, selon le groupe de travail de la CORAT, à trois niveaux :

- "Entretien courant - maintien continuuel de la valeur d'usage de l'environnement construit conformément à sa destination initiale (au moment de sa réalisation).
- Rénovation - rétablissement périodique de la valeur d'usage de l'environnement construit conformément à sa destination initiale.
- Modernisation - adaptation de l'environnement construit au niveau social de la valeur d'usage (habitabilité). L'objectif de l'économie privée est l'augmentation de la valeur d'échange" (1).

Dans le cas d'une rupture morphologique, la terminologie utilisée devient la suivante :

- "Transformation - adaptation de l'environnement construit à une nouvelle valeur d'usage. L'objectif de l'économie privée est l'augmentation de la valeur d'échange.
- Assainissement - (démolition-reconstruction). Reconstruction de l'environnement construit pour réaliser une nouvelle valeur d'usage. L'objectif de l'économie privée est en général l'augmentation de la valeur locative respectivement la capitalisation de la valeur de situation" (2).

Quant à nous, en tenant compte de ce qui vient d'être cité, nous définissons la rénovation comme un processus d'intervention territoriale soit par réhabilitation, soit par destruction/reconstruction. Ce processus est

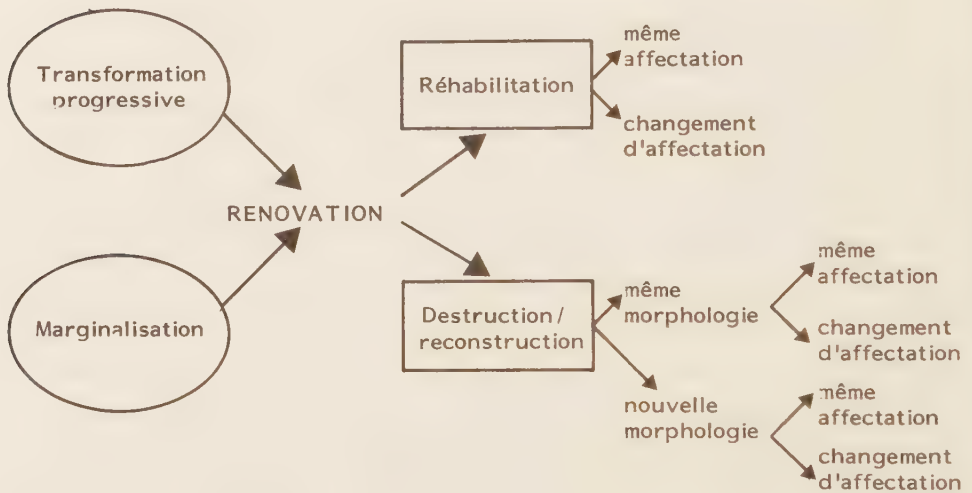
(1) CORAT, *op. cit.*, p. 4.

(2) *Ibid.*

est lié ou non à des changements d'affectation. Le schéma serait alors le suivant :

Schéma 5.

LES PROCESSUS DE RENOVATION URBAINE



réhabilitation = remise en état par transformation ou modernisation de l'habitat ancien

Nous pouvons comprendre qu'en général ce sont les territoires situés en bordure du centre historique et le centre historique lui-même qui subissent ces deux types de rénovation, qui modifieront considérablement à plus ou moins long terme, non seulement l'aspect morphologique de la ville, mais aussi sa composante socio-économique, pour en faire des lieux hautement rentabilisés où peut facilement s'intégrer l'image de marque de la classe dominante. Ces territoires rénovés ou en voie de rénovation deviennent inaccessibles pour une large couche de la population, qui ne peut se payer le luxe d'un loyer

fortement élevé par ce mode d'intervention. Si le prix du terrain dans ce cas n'est pas un élément significatif de ces nouvelles conditions financières (il n'est qu'une des composantes d'un coût plus généralisé), c'est plutôt vers l'aspect psychologique qu'il faut se tourner pour comprendre ce transfert de population et d'activités, cette mobilité sociale des quartiers urbains. En citant J. Dreyfus, nous postulons à nouveau que la valeur d'une portion de territoire est devenue "(...) et restera ce que les gens "bien" acceptent de payer pour être ensemble et être sûrs de le rester" (1). Nous en arrivons ainsi à une ségrégation territoriale, à la formation de "ghettos" divers créés par l'idéologie dominante, où chaque ghetto s'individualise fortement par rapport aux autres. Ainsi les "ghettos de la richesse" (H. Lefebvre) côtoient les ghettos des classes moyennes et prolétaires, entourant le centre-ville occupé par les services "supérieurs" (banques, compagnies d'assurances et autres sociétés commerciales, financières, grands magasins, boutiques de luxe, etc...) dans une logique de répartition territoriale qui va voir le premier et le dernier nommés absorber de plus en plus de surface au détriment des autres couches de la population qui se verront rejetées au-delà des zones industrielles, dans les cités-satellites. Si le sol en question est destiné à être occupé par des entreprises tertiaires, le prix de location ou d'achat ou de vente sera élevé parce que ces firmes sont capables de payer un montant élevé pour jouir de certains privilèges. Si nous prenons le cas d'une classe sociale aisée sur le plan du revenu, celle-ci acceptera également de payer un loyer élevé pour son logement si cela lui permet "de ne pas cohabiter avec n'importe qui". Nous en arrivons à une "spécialisation" des pratiques territoriales dont le prix n'est que le reflet d'un type d'activité ou de résidence bien précis. Le plus navrant, c'est de savoir que ce qui modèle le territoire, ce ne sont pas les besoins réels de la collectivité (dans le sens de la subsistance), mais les prix : "les gens de haut standing par les revenus ou le pouvoir en viennent à s'isoler eux-mêmes dans des ghettos de la richesse" (2).

(1) J. DREYFUS, *La ville disciplinaire*, Ed. Galilée, Coll. "L'espace critique", Paris, 1976, p. 113.

(2) H. LEFEBVRE, *Le droit à la ville*, op. cit., p. 99.

Ces modalités d'aménagement provoquent l'apparition de coûts qui entravent aussi bien le genre de vie que la santé des usagers concernés. En effet, cette politique de gel des terrains ou de leur transformation progressive conduit à une augmentation sensible des coûts socio-économiques de par les nouvelles pratiques territoriales qu'elle met en place. Dans une brochure de l'Hospice Général, nous relevons, en ce qui concerne le déplacement d'habitants dans des grands ensembles périphériques, le texte suivant : "Pour les habitants ayant déménagé des Pâquis au Lignon, la distance pour se rendre à leur lieu de travail a quadruplé, d'où augmentation des frais de transport et du temps perdu" (1). Plus loin, au sujet des personnes âgées, cette même brochure explique que "par la transformation urbaine et le délogement, un grand nombre de retraités sont déplacés dans des immeubles à encadrement médico-sociaux dans les ensembles suburbains. Au-delà des apparences, les retraités, déracinés de leurs anciens quartiers (où ils ont vécu en général toute leur vie) sont isolés et mis en situation de dégradation physique et psychique que leur nouveau cadre de vie artificiel provoque" (2).

Les problèmes de rénovation urbaine sont également ressentis par les petits commerçants et artisans à travers une série de coûts que le texte suivant nous fait imaginer : "Les petits commerçants périclitent par défaut de clientèle enracinée au quartier, par le mouvement général de concentration des commerces (au centre, en grandes surfaces), par le vieillissement des artisans et des commerçants qui ne sont pas remplacés. (...). Les petites entreprises disparaissent, à cause des hausses de prix de location des locaux, des difficultés d'agrandissement ou de transformation, de mauvaises conditions d'accessibilité" (3).

(1) *Hospice Général, op. cit., p. 19.*

(2) *Ibid., p. 32.*

(3) *Ibid., p. 16.*

Il convient maintenant, sur le plan genevois, de mettre en valeur ce phénomène de tertiarisation de la ville, qui est en grande partie la justification du rôle des décideurs/aménageurs et de leurs exécutants dans le mode de production territoriale reposant sur la rénovation urbaine.

Section 3.

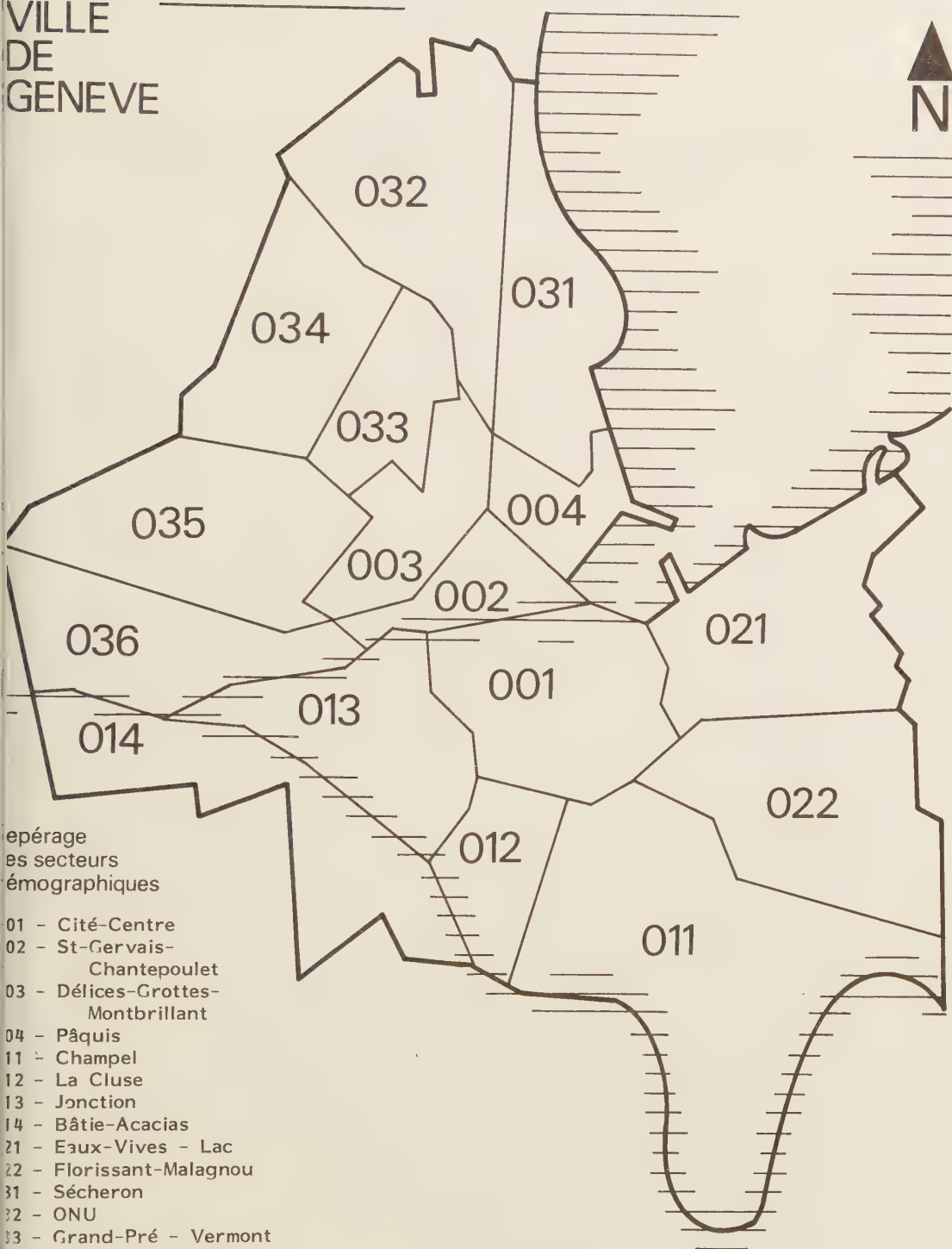
Essai de repérage d'une stratégie de la rénovation urbaine en Ville de Genève

Comment l'action des décideurs/aménageurs peut-elle aboutir à produire le territoire urbain genevois ? Les techniques explicitées ainsi que les objectifs inhérents à l'idéologie dominante, permettent une intervention bien spécifique et typique du développement urbain en général. C'est à la fois sur le plan morphologique et économique que nous tenterons de percevoir les résultats de l'action des acteurs cités ci-dessus. Les conséquences sociales seront, quant à elles, saisies dans la troisième partie de notre travail.

Le territoire choisi est celui de la commune Ville de Genève. Dans le domaine du bâti urbain, nous retrouvons les actions de transformation progressive et de marginalisation qui toucheront des secteurs différents, mais qui vont s'inscrire dans une logique de répartition territoriale que nous allons tenter de cerner. Pour en saisir le véritable contenu, examinons d'abord l'ensemble des démolitions en Ville de Genève de 1965 à 1975, ce qui est donné par le tableau 4. Nous constatons, dans la colonne "total des démolitions", de grandes disparités suivant les secteurs. Si le centre urbain paraît fortement touché (Cité-Centre), la périphérie communale l'est également (Charmilles-Châtelaine). Entre ces deux extrêmes, une certaine hétérogénéité : d'abord des secteurs centraux plus ou moins fortement touchés, tels Eaux-Vives-Lac, Pâquis, Délices-Grottes-Montbrillant, La Cluse ou Mail-Jonction; ensuite des secteurs ne comprenant qu'un nombre restreint de démolitions : au centre, Saint-Gervais-Chantepoulet, en périphérie, Saint-Jean-Aître, Bouchet-Moillebeau, et en position intermédiaire, Grand-Pré-Vermont.

Pour la même période, le tableau 5. nous indique le nombre de constructions. Ce tableau est à peu près l'exacte reproduction de ce que nous venons d'expliquer : un centre fortement mis en évidence parallèlement

VILLE DE GENEVE



épérage
es secteurs
émographiques

- 01 - Cité-Centre
- 02 - St-Gervais-
Chantepoulet
- 03 - Délices-Grottes-
Montbrillant
- 04 - Pâquis
- 11 - Champel
- 12 - La Cluse
- 13 - Jonction
- 14 - Bâtie-Acacias
- 21 - Eaux-Vives - Lac
- 22 - Florissant-Malagnou
- 31 - Sécheron
- 32 - ONU
- 33 - Grand-Pré - Vermont
- 34 - Bouchet-Moillebeau
- 35 - Charmilles-Châtelaine
- 36 - St-Jean - Aire

Tableau 4.

REPARTITION DES DEMOLITIONS TERMINEES DE 1965 A 1975 EN
VILLE DE GENEVE EN FONCTION DU NOMBRE DE RUES TOUCHEES
PAR CES DEMOLITIONS, PAR SECTEUR DEMOGRAPHIQUE
(nombres absolus) (1)

Secteurs démographiques	Total des démolitions	1 Rues touchées par 1 ou 2 démolitions (nombre d'immeubles)	2 Rues touchées par 3 ou 4 démolitions (nombre d'immeubles)	3 Rues touchées par 5 démolitions ou plus (nombre d'immeubles)
Cité-Centre	64	26 (33)	4 (14)	3 (17)
Saint-Gervais	25	10 (13)	4 (12)	-----
D.-G.-M. (2)	48	20 (28)	4 (14)	1 (6)
Pâquis	72	17 (25)	5 (16)	5 (31)
Champel	46	17 (18)	3 (11)	3 (17)
La Cluse	65	16 (21)	6 (20)	3 (24)
Jonction	56	19 (27)	2 (8)	4 (21)
Bâtie-Acacias	37	7 (9)	3 (10)	3 (18)
Eaux-Vives-Lac	87	20 (26)	6 (21)	5 (40)
Florissant-				
Malagnou	30	9 (12)	-----	3 (18)
Sécheron	47	8 (12)	4 (15)	2 (20)
ONU	--	-----	-----	-----
Grand-Pré-				
Vermont	24	6 (10)	2 (8)	1 (6)
Bouchet-				
Moillebeau	14	6 (8)	2 (6)	-----
Charmilles-				
Châtelaine	57	8 (11)	7 (22)	4 (24)
St-Jean-Aïre	17	9 (12)	1 (5)	-----
T O T A L	689	198 (265)	53 (182)	37 (242)

Le 68,8 % des rues touchées possèdent le 38,5 % des démolitions (1)
 Le 18,4 % " " " " " 26,4 % " " (2)
 Le 12,8 % " " " " " 35,1 % " " (3)
 100,0 % 100,0 %

(1) Source : S.C.S. plus traitement personnel.

(2) Abréviation pour Délices-Grottes-Montbrillant.

Tableau 5.

REPARTITION DES CONSTRUCTIONS DE 1965 A 1975 EN VILLE DE GENEVE
EN FONCTION DU NOMBRE DE RUES TOUCHEES PAR CES
CONSTRUCTIONS, PAR SECTEUR DEMOGRAPHIQUE
(nombres absolus) (1)

Secteurs démographiques	Total des constructions	1 Rues touchées par 1 ou 2 constructions (nombre d'immeubles)	2 Rues touchées par 3 ou 4 constructions (nombre d'immeubles)	3 Rues touchées par 5 constructions ou plus (nombre d'immeubles)
Cité-Centre	51	20 (26)	4 (12)	1 (13)
Saint-Gervais	17	8 (11)	2 (6)	-----
D.-G.-M.	18	9 (12)	2 (6)	-----
Pâquis	44	14 (19)	4 (13)	2 (12)
Chapel	66	15 (18)	7 (24)	3 (24)
La Cluse	54	15 (21)	6 (19)	2 (14)
Jonction	45	16 (20)	4 (14)	2 (11)
Bâtie-Acacias	47	7 (8)	2 (7)	4 (32)
Eaux-Vives-Lac	49	19 (27)	2 (6)	3 (16)
Florissant-				
Malagnou	32	6 (7)	3 (11)	2 (14)
Sécheron	29	6 (7)	4 (15)	1 (7)
ONU	3	3 (3)	-----	-----
Grand-Pré-				
Vermont	16	7 (10)	2 (6)	-----
Bouchet-				
Moillebeau	43	6 (8)	5 (18)	3 (17)
Charmilles-				
Châtelaine	62	9 (14)	3 (9)	6 (39)
St-Jean-Aïre	12	4 (6)	1 (6)	-----
T O T A L	588	164 (217)	51 (172)	29 (199)

Le 67,2 % des rues touchées possèdent le 36,9 % des immeubles construits (1)

Le 20,9 % " " " " 29,3 % " " " (2)

Le 11,9 % " " " " 33,8 % " " " (3)

100,0 %

100,0 %

(1) Source : S.C.S. plus traitement personnel.

à des secteurs périphériques (Champel, Charmilles-Châtelaine). Entre les deux masses, une zone intermédiaire groupant des secteurs contenant entre quarante et cinquante constructions (Pâquis, Mail-Jonction, Bouchet-Moillebeau, Eaux-Vives-Lac, Bâtie-Acacias, La Cluse (54 constructions)). Là également l'hétérogénéité est de rigueur puisque les constructions peu importantes se situent aussi bien dans des secteurs périphériques (Saint-Jean-Aître, ONU) que proches du centre (Délices-Grottes-Montbrillant, Grand-Pré-Vermont) ou qu'au centre (Saint-Gervais-Chantepoulet).

Pour tenter de comprendre cette mosaïque et la façon dont les acteurs interviennent, nous allons cartographier ces données, d'abord sous leur forme brute puis sous forme d'indices. Les cartes ainsi élaborées devraient nous permettre de dégager le processus de rénovation à l'intérieur de la commune Ville de Genève ainsi que les types de rénovation. Ce processus est amputé de la technique de réhabilitation qui n'est pas encore recensée pour l'instant, ce qui peut bien entendu fausser notre argumentation quant à l'action des décideurs/aménageurs. Cependant, la période concernée par nos statistiques n'actualisait pas encore la réhabilitation, la technique de démolition/construction étant beaucoup plus utilisée. Dans les analyses qui vont suivre, il ne s'agit donc que de cette dernière technique, prise au sens général de son contenu, c'est-à-dire ne tenant pas compte des changements ou non de morphologie ou d'affectation. D'autre part, nous tenons à préciser qu'il ne s'agit pas ici de faire une recherche exhaustive de l'évolution, sur dix ans, du mode de production territoriale lié au développement communal (contenant et contenu), mais de dégager uniquement une éventuelle stratégie des acteurs décideurs/aménageurs quant au contenant.

Examinons donc l'importance de cette rénovation (carte no 2), qui regroupe, par secteur démographique, les constructions et démolitions. La carte dévoile que les secteurs les plus fortement touchés sont les secteurs jouissant d'une situation centrale prestigieuse (Cité-Centre, Eaux-Vives-Lac, Pâquis). Seul Saint-Gervais-Chantepoulet n'est pas prédominant dans cette partie centrale de la ville et se met au contraire en évidence par une faible valeur. La faiblesse relative de ce dernier secteur s'explique

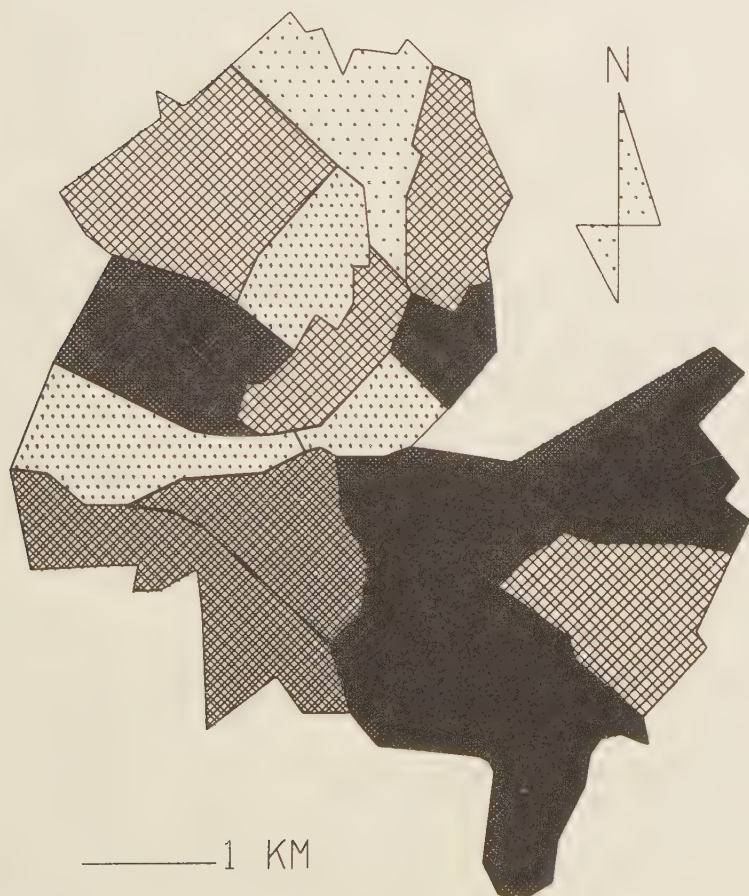
Carte 2.



RENOVATION EN VILLE DE GENEVE 1965-75

PAR SECTEURS DEMOGRAPHIQUES

CONSTRUCTIONS ET DEMOLITIONS (CH.BRUTS)
SOURCE: SERVICE CANTONAL DE STATISTIQUE



par le fait que de grandes opérations massives eurent lieu il y a un quart de siècle environ; qu'il suffise de penser à l'installation de l'hôtel du Rhône sur l'ancien quartier du Seujet (1950), de la rénovation du Terreaux-du-Temple (1950-1956), de la rénovation de l'ensemble Cendrier/Chantepoulet (1952-1954) ou de l'installation du magasin La Placette (1965).

Autour des secteurs déjà cités, nous décelons des zones qui subissent également des processus de transformation importants : La Cluse, Champel et Charmilles-Châtelaine pourraient être considérés comme des pénétrantes chargées de relier le centre à la périphérie communale. A partir de ces pénétrantes, le processus de rénovation se développe en arc de cercle de façon progressive suivant les nécessités. Mail-Jonction et Bâtie-Acacias entament ce processus induit peut-être par le secteur La Cluse en donnant une importance à la rive gauche, qui contraste avec la rive droite du côté de laquelle le secteur Charmilles-Châtelaine joue moins ce rôle de moteur d'évolution. Remarquons sur cette rive le secteur Délices-Grottes-Montbrillant que nous avons cité, pour une partie (les Grottes), comme exemple de marginalisation urbaine. Cela se concrétise par un nombre de démolitions plus important que celui des constructions qui situe ce secteur à un niveau moyen d'intervention. Afin d'affiner notre analyse, essayons de dégager le type de rénovation proposée. Il est possible de fixer la qualité de la rénovation en dégageant des concentrations ou des diffusions par rue des interventions des décideurs/aménageurs. Pour ce faire, il suffit de calculer un indice de rénovation R d'après la formule :

$$R = \frac{\sum \text{pondérées des rues touchées}}{5 \sum \text{des rues touchées}} \quad (1)$$

$$R = \frac{1,5 (r1) + 3,5 (r2) + 5 (r3)}{5 r} \quad (2)$$

(1) Pondération par 5 au dénominateur parce qu'il y a au maximum cinq ou plus démolitions par rue. Cela nous permet d'obtenir un nombre sans dimension compris entre 0 et 1.

(2) r1 = somme des démolitions et constructions par rue touchée par une ou deux démolitions/constructions.

Cet indice permet de mieux voir le caractère massif ou concentré des interventions dans une rue, autrement dit, il indique grossièrement l'existence de stratégies par secteur en corrigeant éventuellement notre impression première de centralité.

En réalité, la carte 3. de la rénovation par rue confirme un aménagement urbain concentré en périphérie communale avec une régression progressive de cette concentration en direction du centre, caractérisé, quant à lui, par une diffusion importante du processus de rénovation. Ainsi pouvons-nous faire apparaître les différents types de rénovation que nous regroupons de la façon suivante :

Rénovation concentrée, massive

Charmilles-Châtelaine, Bâtie-Acacias, Bouchet-Moillebeau, Sécheron, Florissant-Malagnou

Rénovation diffuse

Cité-Centre, Saint-Gervais-Chantepoulet, Délices-Grottes-Montbrillant, ONU, Saint-Jean-Aire

Rénovation mixte (massive et diffuse)

Mail-Jonction, La Cluse, Eaux-Vives-Lac, Champel, Pâquis, Grand-Pré-Vermont

Les objectifs liés aux différents secteurs démographiques peuvent être multiples à l'intérieur du même type de rénovation. Ainsi la rénovation des périphéries communales peut être liée soit à l'habitat (Florissant-Malagnou, Bouchet-Moillebeau par exemple) soit aux activités industrielles et commerciales (Bâtie-Acacias) ou encore à la mixité fonctionnelle (Sécheron). L'ensemble des secteurs concernés plus ou moins fortement par la rénovation sont chargés d'imposer de nouvelles pratiques territoriales conformes à la

Carte 3.

RENOVATION EN VILLE DE GENEVE 1965-75

RENOVATION (DEMOLITIONS, CONSTRUCTIONS)
CONCENTRATION PAR RUE TOUCHEE, INDICE

0,55 à 0,60

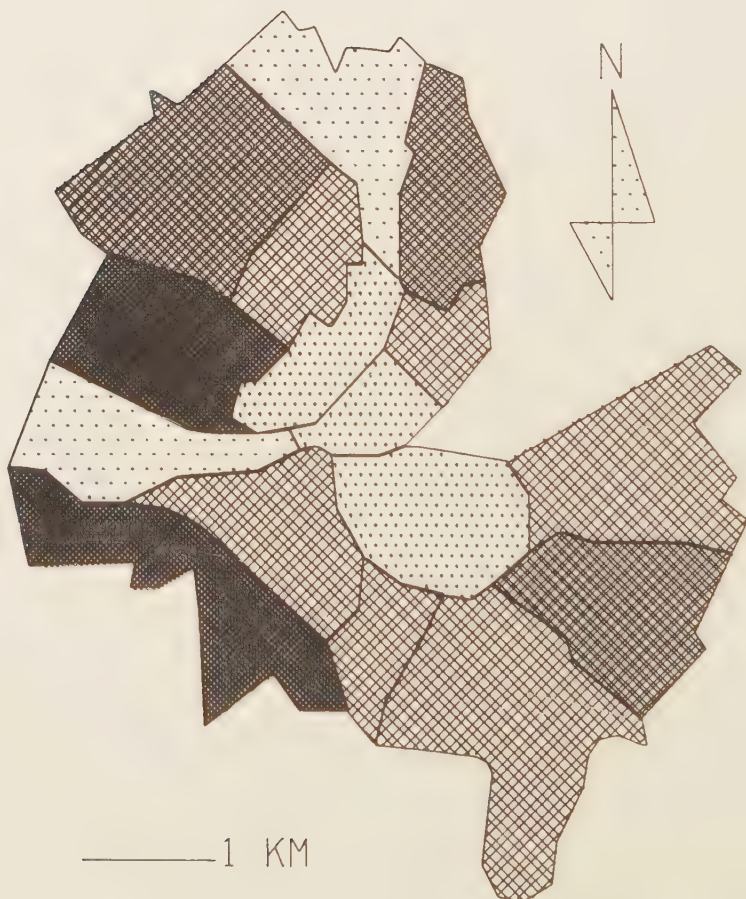
0,49 à 0,54

0,42 à 0,48

PAR SECTEURS DEMOGRAPHIQUES

0,38 à 0,41

0,30 à 0,37



rationalité technico-économique de notre époque. Ces transformations morphologiques développent une non-homogénéité du tissu urbain qui est à l'image même des interventions proposées. L'intervention linéaire concentrée juxtapose deux territorialités qui peuvent s'opposer parfois violemment parce que liées à des rationalités différentes. Quant à la rénovation diffuse, la nucléarisation des interventions ne propose pas de ruptures violentes entre des productions territoriales apparues à des époques différentes, mais s'inscrit à l'intérieur du modelé urbain antérieur, prépondérant dans un premier temps, résiduel à plus ou moins long terme à l'intérieur d'une nouvelle pratique territoriale.

Par comparaison avec la première carte, nous pouvons remarquer, entre autres :

- une forte concentration dans des secteurs périphériques fortement touchée par la rénovation (Charmilles-Châtelaine, Bâtie-Acacias);
- une forte concentration dans des secteurs périphériques moyennement touchés par la rénovation (Bouchet-Moillebeau, Florissant-Malagnou, Sécheron);
- une forte diffusion dans des secteurs périphériques et centraux faiblement touchés par la rénovation (Saint-Jean-Aire, ONU, Saint-Gervais-Chantepoulet);
- la diffusion dans le secteur central fortement touché par la rénovation qu'est Cité-Centre;
- une mixité de l'intervention dans des secteurs périphériques ou centraux fortement touchés par la rénovation (Mail-Jonction, La Cluse, Champel, Eaux-Vives-Lac, Pâquis).

L'évolution comparative des deux cartes nous permet de fixer une typologie que nous représenterons à l'intérieur du tableau suivant :

Tableau 6.

TABLEAU COMPARATIF DE L'EVOLUTION DES OPERATIONS BRUTES DE RENOVATION PAR RAPPORT AU TYPE DE RENOVATION (CONCENTRATION/DIFFUSION) ENTRE 1965 ET 1975 EN VILLE DE GENEVE ET PAR SECTEUR DEMOGRAPHIQUE

Type de rénovation	Opérations de rénovation		
	Forte 81-136	Moyenne 54-81	Faible 0-54
Concentrée 0,49-0,60	- Charmilles- Châtelaine - Bâtie-Acacias	- Sécheron - Bouchet-Moillebeau - Florissant-Malagnou	
Concentrée/ Diffuse 0,42-0,48	- La Cluse - Eaux-Vives-Lac - Pâquis - Mail-Jonction - Champel		- Grand-Pré- Vermont
Diffuse 0,30-0,41	- Cité-Centre	- Délices-Grottes- Montbrillant	- St-Gervais- Chantepoulet - ONU - St-Jean-Aîre

Comparaison des cartes 2. et 3.

Ainsi apparaît une dynamique relationnelle entre le centre communal et sa périphérie, dynamique répartie entre une diffusion des opérations de rénovation dans les secteurs centraux et une concentration des mêmes opérations dans les secteurs essentiellement périphériques. Entre ces deux masses liées surtout à de faibles ou moyennes opérations de rénovation, exprimant de façon plus prononcée les techniques de transformation progressive et de marginalisation, quelques secteurs, centraux ou périphériques, subissent une rénovation forte sans spécificité particulière. Pâquis, Charmilles-Châtelaine, La Cluse, Eaux-Vives, Cité-Centre, Mail-Jonction, Champel, etc..., entretiennent des interventions qui concrétisent fortement la transformation du tissu urbain d'une grande partie de la cité.

A l'intérieur du processus de rénovation, il est intéressant d'analyser la qualité du type de rénovation concernant soit les démolitions, soit les constructions, en construisant deux indices, l'indice C de construction et l'indice D de démolition. Construits sur le même modèle que l'indice de rénovation, ils nous permettent à chaque fois de déceler l'importance de la diffusion ou de la concentration de la transformation urbaine.

La carte 4. (1) concernant les démolitions nous indique que les secteurs les plus touchés par la concentration d'une intervention par rue sont les secteurs périphériques de Charmilles-Châtelaine, Bâtie-Acacias et Sécheron ainsi que les secteurs centraux des Pâquis, Eaux-Vives-Lac et La Cluse. A l'opposé de cette concentration de démolitions dans un nombre restreint de rues (intervention massive), la diffusion est de rigueur, que ce soit dans les secteurs centraux de Cité-Centre, Saint-Gervais-Chantepoulet, Délices-Grottes-Montbrillant, Mail-Jonction ou dans les secteurs périphériques tels que Saint-Jean-Aître, Bouchet-Moillebeau, ONU. La multiplicité des types de rénovation inciterait à penser qu'il n'y a pas de stratégie sur la ville et que l'intervention des décideurs/aménageurs se fait en fonction des nécessités du moment. Contentons-nous pour l'instant de ces brèves explications et continuons notre présentation statistique par la proposition de la carte 5. (2) concernant la concentration/diffusion des constructions uniquement. Nous constatons à nouveau une grande similitude avec la carte précédente dans la mesure où les grandes concentrations par rue se font dans les secteurs périphériques Charmilles-Châtelaine, Bâtie-Acacias ou Bouchet-Moillebeau, ce dernier secteur modifiant radicalement sa position par rapport aux démolitions par rue très diffuses. A ces secteurs démographiques, nous pourrions ajouter d'autres secteurs périphériques tels que Sécheron, Florissant-Malagnou et Champel qui complètent ainsi une ceinture communale beaucoup moins visible sur la carte 4. La carte des constructions par rue évoque également l'importance de la

(1) Voir note (1) p. 146.

(2) Ibid.

Carte 4.

0,54 à 0,60



0,48 à 0,53



0,43 à 0,47

PAR SECTEURS DEMOGRAPHIQUES



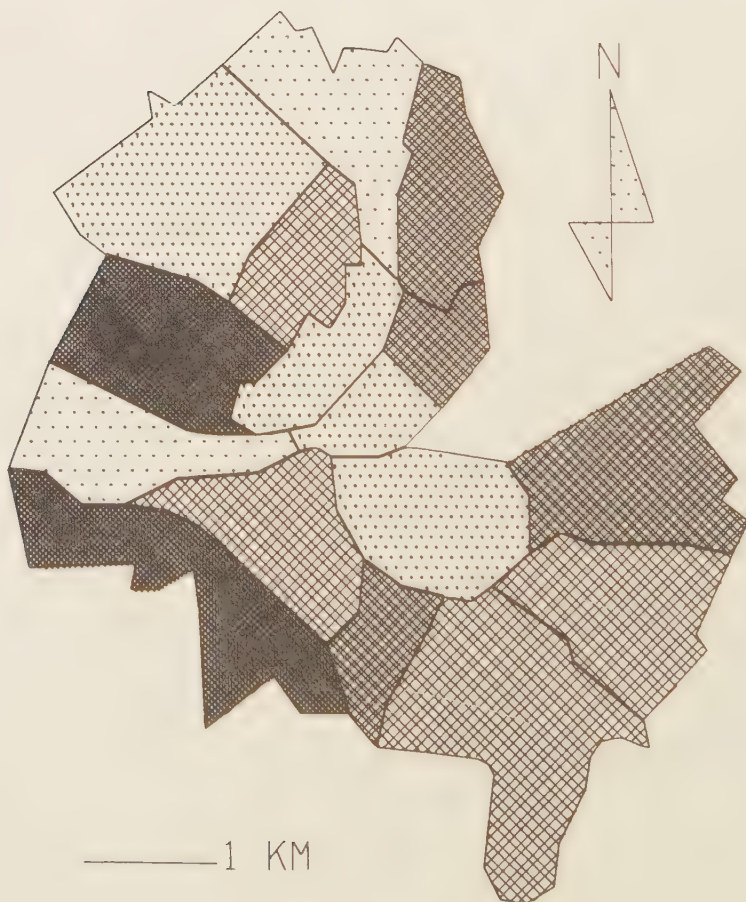
0,37 à 0,42

DEMOLITION ENTRE 1965 ET 1975



0 à 0,36

CONCENTRATION PAR RUE TOUCHEE, INDICE



Carte 5.



0,57 à 0,60



0,49 à 0,56



0,44 à 0,48

PAR SECTEURS DEMOGRAPHIQUES



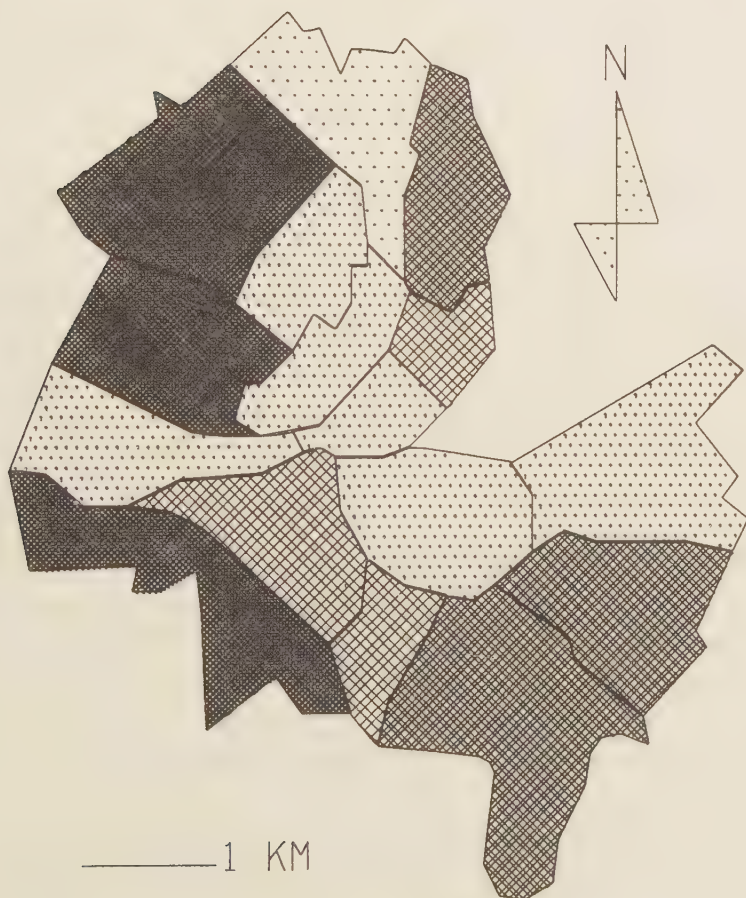
0,35 à 0,43



0,30 à 0,34

RENOVATION EN VILLE DE GENEVE 1965-75

CONSTRUCTION ENTRE 1965 ET 1975
CONCENTRATION PAR RUE TOUCHEE, INDICE



diffusion dans les secteurs centraux, le centre-prestige perdant, selon les secteurs, une position privilégiée quant à la concentration des interventions. Cette vision sectorielle permet de réfléchir sur la rénovation subie par chaque secteur de la commune : certains secteurs, peu occupés, subissent des interventions massives (Bouchet-Moillebeau) fixant sur le territoire concerné une morphologie entièrement nouvelle intégrant des modes d'aménagement également nouveaux; l'organisation territoriale de ces secteurs peut en être fortement modifiée. Les autres secteurs périphériques tels que Charmilles-Châtelaine ou Bâtie-Acacias procèdent par intervention linéaire modifiant amplement les rues concernées, à l'intérieur d'une organisation territoriale ou aménagement urbain global peu modifié. D'autre part, si la faiblesse de la concentration dans les secteurs centraux ne modifie aucunement l'organisation territoriale, on peut penser que certains secteurs comme les Pâquis ou Eaux-Vives-Lac, de par la forte concentration des démolitions par rue et la plus ou moins forte diffusion des constructions, aboutit à la création d'immeubles de grande envergure nécessitant des remaniements parcellaires importants.

A partir du centre-ville historique saturé se mettent en place des formes organisationnelles ponctuelles linéaires (intervention massive par rue) ou nucléaires (intervention diffuse par rue) tenant compte d'un certain nombre de facteurs s'inscrivant dans une optique situationniste, morphologique et économique. La dualité centre-périphérie mise en évidence se trouve confirmée par la carte 6. suivante qui indique le rang d'ancienneté des immeubles construits, ce qui devrait nous faire comprendre la progressive occupation du territoire communal. Ici, la carte est beaucoup plus homogène que les précédentes dans la mesure où l'opposition centre-périphérie est prononcée. En effet, les secteurs les moins anciens se trouvent sans exception à la périphérie communale. Quant aux secteurs centraux, tous possèdent un rang d'ancienneté important. Exception faite de Charmilles-Châtelaine (secteur périphérique) et de Saint-Gervais-Chantepoulet (secteur faiblement touché), tous les secteurs fortement touchés par la rénovation sont des secteurs anciens alors que les secteurs faiblement ou moyennement touchés possèdent un faible rang d'ancienneté (1). Le tableau 7.

(1) Cette carte permet de comprendre, par exemple, que dans le secteur Cité-Centre, il y a cinq à six fois plus d'anciens immeubles que d'immeubles neufs.

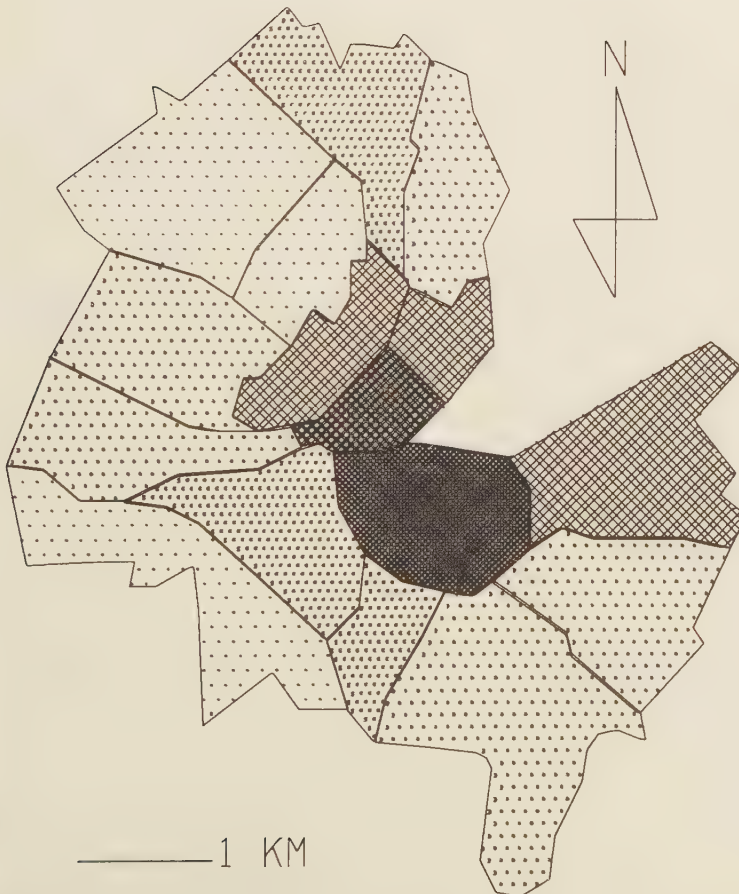
Carte 6.



VILLE DE GENEVE

PAR SECTEURS DEMOGRAPHIQUES

RANG D'ANCIENNETE DES IMMEUBLES -RFP-
RAPPORT (CONSTR. AVANT 1947 / APR. 1960) PAR SECTEUR
DEMOGRAPHIQUE



ci-dessous permet une mise en valeur horizontale et verticale où apparaissent les phénomènes suivants :

Analyse horizontale :

- concentration et non ancienneté des secteurs périphériques (cinq secteurs concernés)
- concentration/diffusion et rang d'ancienneté plus ou moins prononcé des secteurs centraux (quatre secteurs concernés)
- diffusion et ancienneté du centre historique (deux secteurs concernés)
- le score moyen du secteur Délices-Grottes-Montbrillant (marginalisation urbaine)
- diffusion et non ancienneté des secteurs périphériques (deux secteurs concernés)

Analyse verticale :

- la non ancienneté des secteurs périphériques
- la mixité de l'ancienneté et de la non ancienneté des secteurs du centre-ville élargi (cinq secteurs concernés)
- la forte ancienneté des secteurs centraux (deux secteurs concernés).

Tableau 7.

TABLEAU COMPARATIF DES OPERATIONS DE RENOVATION DE
1965 A 1975 ET DE L'ANCIENNETE DES IMMEUBLES EN 1970 EN
VILLE DE GENEVE ET PAR SECTEUR DEMOGRAPHIQUE

Rénovation (brute et ind. R)	Rang d'ancienneté		
	Fort (4-6)	Moyen (2-4)	Faible (0-2)
Forte/ Concentrée			- Charmilles-Châtelaine - Bâtie-Acacias
Moyenne/ Concentrée			- Sécheron - Bouchet-Moillebeau - Florissant-Malagnou
Forte/ Concentrée et diffuse		- La Cluse - Eaux-Vives-Lac - Pâquis - Mail-Jonction	- Champel
Faible/ Concentrée et diffuse			- Grand-Pré-Vermont
Forte/diffuse	- Cité-Centre		
Moyenne/ diffuse		- Délices-Grottes- Montbrillant	
Faible/ diffuse	- St-Gervais- Chantepoulet		- ONU - Saint-Jean-Aïre

Comparaison des cartes 2., 3. et 6.

Tenant compte de ce que nous venons d'écrire, il est intéressant d'examiner, sur le plan démographique, les secteurs les plus touchés par un dépeuplement que nous pourrions lier à ces opérations de rénovation. En effet, notre hypothèse fondamentale propose un lien étroit entre la modification morphologique et le contenu du bâti urbain dans le sens d'une tertiarisation progressive des secteurs concernés par la rénovation. Une telle hypothèse, nous tenterons de la confirmer lorsque nous ferons une analyse comparative de l'évolution des emplois par secteur économique. Pour l'instant, nous supposons que le dépeuplement remarqué est lié étroitement au processus de rénovation/tertiarisation. Une étude de la Ville de Genève démontre que les secteurs démographiques les plus touchés par le départ d'habitants concerne essentiellement les secteurs centraux Cité-Centre et Saint-Gervais, ainsi qu'une couronne de secteurs que nous pourrions citer comme un futur centre-ville élargi, à savoir Pâquis, Grand-Pré-Vermont, Eaux-Vives-Lac, Délices-Grottes-Montbrillant, La Cluse et Sécheron. La classification serait alors la suivante (1) :

1er groupe : Cité-Centre, Saint-Gervais

Dépeuplement continu et croissant. En quinze ans (1960-1975) ces secteurs perdent le 40 % de leur population. Cela permet de comprendre que malgré des opérations de rénovation brutes différentes, les conséquences sont identiques sur le plan de l'habitat.

2ème groupe : Pâquis, Grand-Pré-Vermont, Eaux-Vives-Lac,
Délices-Grottes-Montbrillant, La Cluse, Sécheron

Dépeuplement continu mais variable (faible à la fin des années soixante et plus fort ces dernières années). En quinze ans, la population de ces secteurs a diminué de 15 à 30 % (sauf Sécheron). Dans ce futur centre-ville élargi, à part le secteur Grottes-Montbrillant qui est marginalisé et qui suppose le départ d'habitants sans une intervention concrète sur le territoire, seuls deux secteurs "contredisent" notre carte des opérations de rénovation, à savoir Sécheron et Grand-Pré-Vermont qui voient un départ de leur population sans apparaître pourtant comme des secteurs importants quant à la puissance de la rénovation. Cela signifie que le départ d'habitants peut anticiper fortement une intervention territoriale, début d'une stratégie pensée à plus ou moins long terme.

(1) *Aménagement de la Ville de Genève, op. cit., plus particulièrement son annexe sur la population résidente à Genève, p. 15.*

3ème groupe : Saint-Jean-Aïre, Mail-Jonction, Bâtie-Acacias

Gain de population au début des années soixante puis dépeuplement progressif depuis 1965. En quinze ans la population a baissé de 5 %. Cela permet de comprendre, au vu des différentes cartes, l'orientation essentiellement économique de l'intervention sur le secteur Bâtie-Acacias et la constante faiblesse des opérations de rénovation du second secteur périphérique mis en évidence ici (Saint-Jean-Aïre).

4ème groupe : Florissant-Malagnou, Charmilles-Châtelaine, Champel

Gain de population de 5 à 10 % en quinze ans, mais dépeuplement progressif depuis 1970. Ces secteurs furent d'abord chargés de recevoir la population se déplaçant du centre à cause de la tertiarisation de celui-ci. A leur tour, ces secteurs commencent à subir l'agression des activités de services, ce qui oblige les habitants concernés à réactualiser le nomadisme urbain soit dans d'autres secteurs communaux, soit dans les communes périphériques.

5ème groupe : Bouchet-Moillebeau

Fort gain de population (qui double en quinze ans), mais dépeuplement depuis 1973. Ce secteur, concentrant fortement les constructions élaborées sur la période fixée de dix ans a joué également le rôle de déversoir résidentiel pour une population ayant de plus en plus de peine à trouver des localisations au centre-ville.

Ces deux dernières catégories confirment également notre analyse dans la mesure où les constructions les plus massives concernent essentiellement les secteurs Champel et Bouchet-Moillebeau. Nous saisissons progressivement l'intervention des décideurs/aménateurs dont l'action sur le territoire urbain de la Ville de Genève s'est faite en deux temps : dans un premier temps, il convenait de bâtir dans les secteurs en bordure des frontières communales afin d'absorber la population rejetée du centre-ville et centre-ville élargi; ensuite, il s'agissait de créer extra-muros des habitations pouvant absorber la population de ces mêmes secteurs périphériques ainsi que des autres secteurs de la ville puisque le phénomène de dépeuplement est actuellement général sur l'ensemble de la commune. La destination économique du domaine bâti en Ville de Genève est également concluante lorsque nous regardons le tableau de l'affectation par secteur démographique des constructions entre 1965 et 1975 (tableau 8.). Le centre-ville historique joue continuellement son rôle de pourvoyeur de surfaces pour le

Tableau 8.

CONSTRUCTIONS TERMINEES DE 1965 A 1975 EN VILLE DE GENEVE, SELON
L'AFFECTATION PAR SECTEURS DEMOGRAPHIQUES (nombres absolus et relatifs) (1)

Secteurs démographiques	Total constructions	A + C + I	%	L	%	D	L
Cité-Centre	51	39	76,5	10	19,5	2	4
Saint-Gervais	17	8	47	6	35,5	3	17,5
D.-G.-M.	18	--	--	18	100	--	--
Pâquis	44	4	9	33	75	7	16
Chapel	66	4	6	52	79	9	13,5
La Cluse	54	2	4	46	85	6	11
Jonction	45	13	29	19	42,25	10	22,25
Bâtie-Acacias	47	35	74,5	11	23,5	--	--
Eaux-Vives-Lac	49	1	2	46	94	2	4
Flor.-Malagnou	32	2	6,5	25	78	5	15,5
Sécheron	29	4	14	19	65,5	6	20,5
ONU	3	2	66,5	1	33,5	--	--
Gd-Pré-Vermont	16	7	43,75	7	43,75	2	12,5
Bouchet-Moillebeau	43	7	16,5	30	70	5	11,5
Charmilles-Chât.	62	3	5	48	77,5	9	14,5
St-Jean-Aître	12	2	16,5	8	66,5	1	8,5
T O T A L	588	133	22,5	379	64,5	67	11,5
A + C + I = Administration + Commerce et Industrie		L = logements		D = divers			

(1) Source : S.C.S. et traitement personnel

monde économique où le 76,5 % des constructions sont destinées à diverses activités administratives et économiques pour Cité-Centre et 47 % pour Saint-Gervais. Les secteurs Grand-Pré-Vermont et ONU (organisations internationales) et Bâtie-Acacias (zone industrielle et commerciale) sont les autres secteurs chargés de supporter les constructions de type commercial, industriel ou administratif. Ce tableau pourrait en partie contredire nos affirmations de tertiarisation du centre-ville élargi car si nous regardons l'affectation du domaine bâti de 1965 à 1975, nous constatons que le 75 à 90 % des constructions sont destinées aux logements. Il conviendrait aussi de connaître le prix de location de ces nouveaux logements pour comprendre à quel groupe d'acteurs ils sont destinés. Il ne faut cependant pas oublier que face à ces constructions, le nombre des démolitions est beaucoup plus important et que nous sommes en situation d'"attente" par transformation progressive et marginalisation.

Pour confirmer notre vision territoriale genevoise, il convient encore d'analyser la production de logements, nouvel indicateur dans ces modes d'intervention, également chargé de préciser ces notions de transformation progressive et de marginalisation. De façon générale, le tableau 9. de la page suivante situe d'entrée de jeu le débat car il exprime un net ralentissement de l'offre de logements en ville, puisque ceux-ci passent, par rapport aux logements de l'ensemble du canton, de 73,9 % en 1960 à 56,0 % en 1975. Si le début des années soixante est une période de forte production de logements en raison de l'expansion démographique et économique, il faut reconnaître le net fléchissement de la production ces dernières années. Il est cependant nécessaire de ne pas lier étroitement les constructions/démolitions déjà analysées et la production de logements car, d'une part, malgré de nombreuses démolitions face à de faibles constructions, il peut y avoir quand même augmentation de logements offerts, tout simplement parce que les acteurs concernés construisent actuellement plus haut que jadis tout en produisant de plus petits logements; d'autre part, parce que les constructions incluent également les villas ou les bâtis à destination d'activités économiques et non résidentielle. Comment faut-il alors saisir cette production de logements ?

Tableau 9.
PARC DE LOGEMENTS DANS LE CANTON ET LA VILLE DE GENEVE (1)

	1940	1950 acc. %		1960		1965		1970		1975	
Parc du logement en Ville	49.816	52.372	+ 5,1	69.244	+ 32,2	77.878	+ 12,5	84.974	+ 9,1	91.034	+ 7,1
Parc du logement dans le canton	65.992	69.541	+ 5,4	93.733	+ 34,8	118.913	+ 26,9	140.170	+ 17,9	162.485	+ 15,9
Pourcentage de logements situés en Ville	75,5	75,3		73,9		65,5		60,6		56,0	

(1) Source : Aménagement de la Ville de Genève, op. cit., Annexe : Le logement en Ville de Genève, p. 7.

L'étude de la Ville de Genève aboutit aux conclusions suivantes : (1)

1) perte de logements

Cité-Centre, Saint-Gervais

2) fort gain de logements

Bouchet-Moillebeau, Champel, Florissant-Malagnou,
Charmilles-Châtelaine

3) gain moyen de logements

Pâquis, Eaux-Vives-Lac, Sécheron, Grand-Pré-Vermont,
Saint-Jean-Aîre, Délices-Grottes-Montbrillant, La Cluse,
Mail-Jonction, Bâtie-Acacias.

Ainsi nous retrouvons la rupture entre le centre-ville historique et les secteurs chargés de recevoir à plus ou moins long terme une augmentation des activités tertiaires, centralité élargie d'une part, entre le centre-ville et les secteurs périphériques d'autre part. Cette évolution des logements peut être mise en parallèle avec leur degré d'inconfort. La carte 7. (2) montre que les secteurs les plus vétustes sont justement ceux qui vont être chargés de former, à plus ou moins long terme, le centre élargi, à savoir : Délices-Grottes-Montbrillant, Pâquis, Mail-Jonction et, dans une moindre mesure, La Cluse et Eaux-Vives-Lac. Quant aux deux secteurs centraux, qui perdent tous deux des logements, ils viennent également en tête de l'inconfort, surtout pour Saint-Gervais-Chantepoulet, faiblement touché par la rénovation ces dernières années. Quant à Cité-Centre, sa position s'explique en partie par la très forte rénovation décidée par les décideurs/aménageurs, et qui a éliminé bon nombre d'habitations vétustes.

En regardant le nombre de logements vacants et des locaux de même qualité ainsi que le nombre de logements vides (tableaux 10., 12. et 13.), il nous apparaît également que la production urbaine, en ville de Genève,

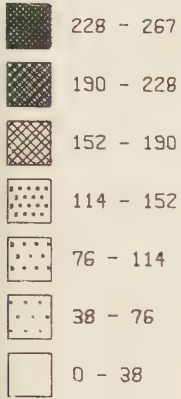
(1) *Aménagement de la Ville de Genève, op. cit., planche 5 "Mouvement de la construction de logements".*

(2) *Indice d'inconfort :*

$$I = \frac{[(\text{sans bains}) + \text{sans chauffage central}]/2] + 3 \times \text{sans WC} \times 1000}{3 \times \text{Total des logements}}$$

La présence des toilettes est considérée comme fondamentale.

Carte 7.

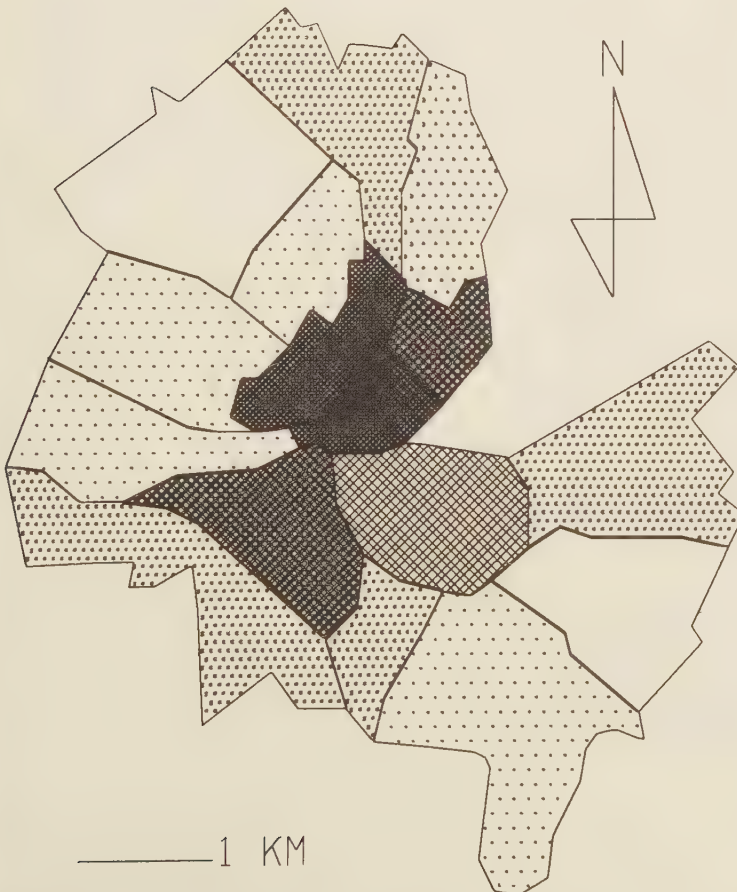


VILLE DE GENEVE

PAR SECTEURS DEMOGRAPHIQUES

DEGRE D'INCONFORT DES LOGEMENTS -RFP-

I = INDICE PONDERE (BAINS, WC, CHAUF. CENTRAL) $0 < I < 1000$



voit toujours se confirmer une ligne directrice qui se traduit, dans ce cas précis, par un taux élevé de vacance dans le centre-ville élargi. Ainsi, le rapport centre-périphérie peut s'exprimer, en première analyse, de la façon suivante :

Logements vacants : 1er groupe : plus de 100

Champel, Eaux-Vives-Lac, Charmilles-Châtelaine

2ème groupe : entre 60 et 100

D.-G.-M., Pâquis, La Cluse, Sécheron,
Bâtie-Acacias, Bouchet-Moillebeau

3ème groupe : entre 20 et 60

Cité-Centre, Saint-Gervais, Jonction,
Florissant-Malagnou, Grand-Pré-Vermont

4ème groupe : moins de 20 ou aucun

ONU, Saint-Jean-Aïre

Concernant les logements vacants, la référence aux secteurs démographiques signifie peu de choses si l'on ne s'attache pas aux années de constructions des immeubles concernés par ces vacances. Là aussi il convient de faire une différence entre les secteurs où plus de la moitié des immeubles possédant des logements vacants datent d'avant 1960 (Cité-Centre, Saint-Gervais, D.-G.-M., Pâquis, La Cluse, Jonction, Eaux-Vives-Lac, Grand-Pré-Vermont) et les autres secteurs concernant des immeubles construits dans les quinze dernières années. A nouveau les mêmes secteurs démographiques sont touchés parce qu'ils possèdent le tissu urbain le plus ancien (constructions d'après-guerre, année 1946 surtout) qu'il s'agit de remplacer. Pour cette répartition de logements vacants, il est nécessaire de faire, de façon générale, la distinction suivante :

logements vacants

causes

1) constructions anciennes

dépeuplement des secteurs
suite à la transformation
progressive et à la margi-
nalisation - insalubrité

2) constructions récentes

loyers élevés, appartements
à vendre

Tableau 10.

LOGEMENTS VACANTS AU MOIS DE DECEMBRE 1975 (1er décembre),
EN VILLE DE GENEVE, SELON LE MODE D'ACQUISITION,
PAR SECTEUR DEMOGRAPHIQUE (1)

Secteurs démographiques	Total des logements	Mode d'acquisition		
		En location	En vente	Inconnu
Cité-Centre	51	39	12	-
St-Gervais	27	27	-	-
D.-G.-M.	94	84	10	-
Pâquis	71	71	-	-
Champel	103	58	43	2
La Cluse	85	85	-	-
Jonction	47	47	-	-
Bâtie-Acacias	68	47	21	-
Eaux-Vives-Lac	113	110	3	-
Florissant- Malagnou	28	20	6	2
Sécheron	73	70	3	-
ONU	-	-	-	-
Grand-Pré- Vermont	22	19	2	1
Bouchet- Moillebeau	67	25	52	-
Charmilles- Châtelaine	107	91	16	-
St-Jean-Aîre	5	3	2	-
T O T A L	961	786	170	5

(1) Source : S.C.S. Logements vacants = qui peuvent être immédiatement occupés. Immeubles et villas = ensemble des logements.

Tableau 11.

REPARTITION PAR SECTEUR DEMOGRAPHIQUE DES IMMEUBLES CONTENANT LES LOGEMENTS VACANTS
RECENSES AU 1^{er} DECEMBRE 1975 EN VILLE DE GENEVE ET PAR ANNEE DE CONSTRUCTION

Secteurs démographiques	Total nombre immeubles	Années de construction																				
		1904	35	46	51	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75
Cité-Centre	28	-	-	19	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2	-	-	3
St-Gervais	14	-	-	7	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-	-	1	3	-
D.-G.-M.	34	-	-	11	-	3	1	-	-	-	-	1	5	1	-	1	-	-	5	1	2	3
Pâquis	32	-	-	14	-	4	3	-	-	1	-	-	-	-	3	1	2	1	-	1	1	-
Champel	42	-	-	5	-	8	3	1	3	-	-	2	1	1	-	2	1	1	3	2	6	3
Cluse	38	-	-	10	-	8	3	-	-	2	-	1	3	1	1	2	1	1	-	2	1	2
Jonction	27	-	1	10	-	3	1	1	-	-	-	2	2	1	1	-	2	1	-	-	-	2
Bâtie-Acacias	13	-	-	-	-	3	-	-	-	4	-	-	-	-	1	-	1	-	1	2	-	1
Eaux-Vives-Lac	40	1	-	16	-	7	1	-	1	1	3	1	-	-	1	-	2	-	-	4	2	-
Florissant-Malagnou	19	-	-	4	-	1	-	1	-	-	4	1	1	-	-	-	1	-	1	3	2	-
Sécheron	20	-	-	3	-	-	1	3	1	-	-	1	-	3	-	-	1	-	1	1	5	-
Grand-Pré-Vermont	18	-	-	7	1	8	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bouchet-Moillebeau	22	-	-	1	-	1	2	-	-	2	2	1	-	-	-	-	1	1	2	1	4	4
Charmilles-Châtelaine	32	-	-	3	-	5	3	-	-	1	2	1	5	-	1	2	-	-	4	-	1	-
St-Jean-Aître	4	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
T O T A L	383	1	1	113	1	55	18	6	8	12	14	19	10	4	9	6	14	5	19	17	27	24

Source : S.C.S.

Quant aux locaux vacants, le seul intérêt est de percevoir à nouveau que Cité-Centre, Jonction, Eaux-Vives-Lac et Sécheron les regroupent en grande majorité, signe à nouveau d'une intervention bien précise aux causes identiques à celles énoncées ci-dessus. Cependant, Cité-Centre se singularise de par son importance confirmant ainsi une tertiarisation de plus en plus prononcée (dépeuplement continu - faible taux de logements vacants - constructions/démolitions plus ou moins égales, fort taux de locaux vacants). En ce qui concerne les logements vides, le lecteur percevra également la prépondérance des secteurs voués à la transformation progressive et à la marginalisation (le poids du secteur D.-G.-M. étant ici essentiel, ce qui permet à la marginalisation urbaine de prendre toute sa signification).

Nous pouvons en définitive percevoir concrètement les conséquences territoriales et la finalité extrême de l'action des décideurs/aménageurs et de leurs exécutants. Actuellement, sur le plan morphologique, la ville se divise en trois zones : le centre-ville historique, le centre-ville élargi, aux destinées communes mais dont le contenu est encore fort différent dans la mesure où les secteurs Cité-Centre et Saint-Gervais accomplissent leur "révolution urbaine" ou "révolution" tertiaire, entrant ainsi dans l'ère de la production résolument urbaine telle que nous l'avons définie dans la partie introductive. A côté de ces deux zones, le reste de la ville est chargé d'absorber les conséquences socio-économiques de cette production urbaine actuelle. Cette "révolution" tertiaire ne fait que commencer et la confirmation de nos écrits pourrait se trouver à nouveau dans l'étude d'aménagement faite par la Ville de Genève, qui nous apprend que les secteurs qui peuvent encore être touchés par des modifications de gabarits sont ceux de Saint-Gervais, Pâquis, Sécheron, Eaux-Vives-Lac, La Cluse et Jonction (1). Quelles en seront les con-

(1) *Aménagement de la Ville de Genève, op. cit., planche 18, "Potentiel à bâtir dans les zones primaires".*

Tableau 12.

LOCAUX VACANTS
AU 1er DECEMBRE 1975 EN VILLE
DE GENEVE, PAR SECTEUR
DEMOGRAPHIQUE
(nombres absolus) (1)

Secteurs démographiques	Total des locaux
Cité-Centre	42
St-Gervais	8
D.-G.-M.	3
Pâquis	9
Chapel	4
La Cluse	8
Jonction	12
Bâtie-Acacias	9
Eaux-Vives-Lac	14
Florissant-Malagnou	1
Sécheron	13
ONU	--
Grand-Pré-Vermont	--
Bouchet-Moillebeau	--
Charmilles-Châtelaine	3
St-Jean-Aïre	--
T O T A L	126

Tableau 13.

LOGEMENTS VIDES AU
1er DECEMBRE 1975 EN VILLE
DE GENEVE, PAR SECTEUR
DEMOGRAPHIQUE
(nombres absolus) (2)

Secteurs démographiques	Total des logements
Cité-Centre	30
St-Gervais	41
D.-G.-M.	117
Pâquis	27
Chapel	16
La Cluse	7
Jonction	19
Bâtie-Acacias	--
Eaux-Vives-Lac	77
Florissant-Malagnou	3
Sécheron	47
ONU	--
Grand-Pré-Vermont	1
Bouchet-Moillebeau	--
Charmilles-Châtelaine	20
St-Jean-Aïre	--
T O T A L	405

(1) Source : S.C.S. Locaux vacants = qui peuvent être occupés immédiatement.

(2) Source : S.C.S. Logements vides = logements qui ne peuvent pas être occupés immédiatement. Quant aux locaux vides pour la même période, ils sont au nombre de 6 : Cité-Centre (2) et Pâquis (4).

séquences territoriales, lorsque l'on sait que ces interventions, chargées de produire de plus en plus d'activités tertiaires, se feront dans des secteurs qui actuellement possèdent la plus forte concentration de logements à l'hectare : Pâquis (144,9), La Cluse (171,0), Eaux-Vives-Lac (100), D.-G.-M. (90,0) et Jonction (98,4) (1) ? La réponse à une telle question ne sera possible que plus tard lorsque nous aborderons les coûts socio-économiques de l'intervention sur le domaine bâti. Pour l'instant, contentons-nous de poser le problème et de confirmer ou d'infirmer, sur le plan économique, ce que nous avons entrevu sur le plan morphologique.

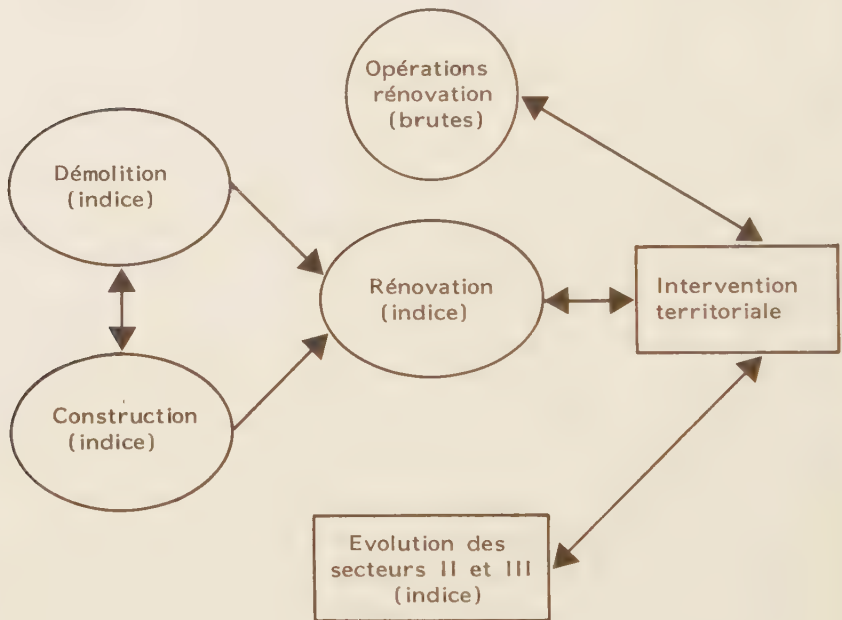
D'abord, il s'agit de reconnaître l'évolution générale, en ville, des activités qui la produisent en partie et la mobilité de ces activités à l'intérieur du territoire urbain, pour mettre en évidence la finalité des acteurs. Ensuite, selon le même objectif, l'évolution de la tertiarisation devrait illustrer le devenir particulier des secteurs démographiques. Nous avons fait apparaître ci-dessus une intervention liée au bâti urbain se développant sur un centre-ville élargi ceinturé par des secteurs démographiques sur lesquels s'étaient développés et se développent des actions particulières à cette "ceinture" communale. Si le phénomène de tertiarisation est inhérent au développement normal d'une ville puisqu'il intervient pour répondre aux besoins d'une population sans cesse croissante, il n'en n'est pas moins vrai que sa présence de plus en plus forte se fait au détriment d'autres activités, le centre urbain étant par définition un territoire limité et fortement reconnu comme tel par l'ensemble d'une population. La tertiarisation se comprend en ce qui nous concerne par une modification progressive, par secteur démographique, de la qualité des activités présentes.

(1) *Aménagement de la Ville de Genève, op. cit., annexe : "Le logement en Ville de Genève", planche 4.*

Le cheminement comparatif des statistiques proposées traduit ainsi l'ensemble des interventions territoriales qui, regroupées, sont chargées de proposer une nouvelle territorialité aux usagers concernés.

Schéma 6.

SYNTHESE COMPARATIVE ET EVOLUTIVE DES STATISTIQUES
CHARGEES DE FIXER LES MODES D'INTERVENTION TERRITORIALE



Cependant, avant de comprendre le rapport existant entre les transformations morphologiques et économiques, il est nécessaire de mettre en place ce processus de tertiarisation à l'intérieur du territoire communal. Ceci est possible par la présentation cartographique d'un indice d'évolution entre 1965 et 1975 des emplois (1) et établissements secondaires

(1) De plus de 30 heures uniquement.

et tertiaires :

$$E = \frac{\text{état 1975} - \text{état 1965}}{\text{état 1965}} \times 100$$

E = indice d'évolution des emplois ou indice d'évolution des établissements

Le phénomène de tertiarisation que nous désirons mettre en évidence tend à substituer plus ou moins fortement les activités tertiaires aux activités secondaires. Cette substitution, nous la ferons apparaître au moyen de deux phénomènes qui, pris ensemble, constitueront l'expression de la tertiarisation en Ville de Genève :

- phénomène de substitution : dans ce cas, il y a conjonction d'une augmentation plus ou moins prononcée du tertiaire et d'une forte diminution du secondaire dans le même secteur démographique. Nous sommes en présence d'une véritable perte de substance du secondaire
- phénomène de tertiarisation : dans ce cas, il y a conjonction d'une augmentation plus ou moins prononcée du tertiaire et d'une faible diminution du secondaire. Cela signifie qu'il y a apport supplémentaire d'activités tertiaires à l'intérieur du même secteur démographique.

L'obtention des différents indices par secteur démographique nous permet d'aboutir à un classement en quatre catégories, qui sont les suivantes (1) :

- T = tertiarisation forte (forte augmentation du tertiaire et faible diminution du secondaire)
- t = tertiarisation faible (faible augmentation du tertiaire et faible diminution du secondaire)
- S = substitution forte (forte augmentation du tertiaire et forte diminution du secondaire)
- s = substitution faible (faible augmentation du tertiaire et forte diminution du secondaire).

(1) La justification de ce découpage et la valeur numérique de chaque catégorie seront données aux pages suivantes.

Cette classification est obtenue à partir du tableau 14. qui présente une analyse comparative et évolutive des emplois en Ville de Genève (respectivement du tableau 17. concernant les établissements). Examinons d'abord l'évolution des emplois comme indicatrice de la tertiarisation. Nous constatons, au niveau des chiffres bruts, une diminution des emplois secondaires sur l'ensemble des secteurs, exception faite de Bâtie-Acacias (zone industrielle) et ONU (vaste secteur peu occupé territorialement par ce type d'activité économique). Le centre-ville et le centre-ville élargi voient des diminutions parfois importantes qui s'inscrivent dans les répartitions suivantes :

- plus de 50 % de perte en emplois secondaires

Cité-Centre, Saint-Gervais-Chantepoulet
Bouchet-Moillebeau

- 25 % à 50 % de perte en emplois secondaires

Délices-Grottes-Montbrillant, Champel, Pâquis, La Cluse,
Eaux-Vives-Lac, Florissant-Malagnou, Grand-Pré-Vermont,
Saint-Jean-Aire

- 0 % à 25 % de perte en emplois secondaires

Mail-Jonction, Sécheron, Charmilles-Châtelaine

- gain en emplois secondaires

Bâtie-Acacias, ONU

En regardant le tableau, nous constatons une diminution générale de la production industrielle, énergétique et de construction sur l'ensemble de la Ville (- 27 % d'emplois en dix ans) et une augmentation des activités tertiaires inversement identique à la diminution citée ci-dessus (+ 27 % d'emplois tertiaires pour la même période). De façon générale, nous constatons que ce sont surtout les secteurs du centre-ville historique qui perdent en dix ans plus de la moitié de leurs effectifs d'emplois secondaires. Dans l'ensemble des autres secteurs, la diminution s'est faite avec plus ou moins de vigueur suivant les situations géographiques des secteurs concernés.

Tableau 14.

REPARTITION DES EMPLOIS DE PLUS DE 30 HEURES
DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE EN 1965 ET 1975
PAR SECTEUR DEMOGRAPHIQUE EN
VILLE DE GENEVE (nombres absolus) (1)

Secteurs démographiques	Secteur secondaire		Secteur tertiaire		Taux d'évolution 1965-1975	
	1965	1975	1965	1975	Secteur II %	Secteur III %
Cité-Centre	4.314	2.109	22.371	24.731	- 51	+ 11
St-Gervais	1.896	803	8.642	10.866	- 58	+ 26
D.-G.-M.	1.642	1.008	2.203	2.479	- 39	+ 13
Pâquis	1.560	1.170	2.785	2.848	- 25	+ 2
Champel	302	222	4.055	7.732	- 27	+ 91
La Cluse	2.954	2.078	2.514	2.880	- 30	+ 15
Jonction	8.964	6.938	4.968	6.107	- 23	+ 23
Bâtie-Acacias	3.291	3.805	2.393	2.608	+ 16	+ 9
Eaux-Vives-Lac	6.201	3.776	3.409	4.374	- 39	+ 28
Florissant- Malagnou	655	433	1.210	2.057	- 34	+ 70
Sécheron	2.367	1.840	1.279	1.967	- 22	+ 54
ONU	106	163	412	1.572	+ 58	+282
Grand-Pré- Vermont	2.066	1.194	1.107	1.421	- 42	+ 28
Bouchet- Moillebeau	213	103	844	1.815	- 52	+115
Charmilles- Châtelaine	4.002	3.978	1.357	2.061	- 1	+ 52
St-Jean-Aïre	742	547	477	954	- 26	+100
T O T A L	41.275	30.167	60.026	76.472	- 27	+ 27

(1) S.C.S. RFE 65 et 1975 et traitement personnel. Dans le secteur tertiaire ne sont pas comptés les emplois des administrations publiques puisqu'ils ne furent pas recensés en 1965.

Cette répartition des emplois secondaires en nombres relatifs doit confirmer une évolution plus ou moins parallèle liée cette fois aux activités du secteur tertiaire. Nous faisons donc le même regroupement qui nous donne la répartition suivante :

- plus de 50 % de gain en emplois tertiaires
ONU, Bouchet-Moillebeau, Saint-Jean-Aïre
- de 25 % à 50 % de gain en emplois tertiaires
Champel, Eaux-Vives-Lac, Florissant-Malagnou,
Sécheron, Grand-Pré-Vermont, Charmilles-Châtelaine
- de 0 % à 25 % de gain en emplois tertiaires
Cité-Centre, Saint-Gervais-Chantepoulet, Délices-Grottes-
Montbrillant, Pâquis, La Cluse, Mail-Jonction

Il est cependant certain qu'un secteur démographique peut avoir une forte augmentation sans pour autant être représentatif des activités du secteur économique concerné. Ainsi en est-il dans notre dernier exemple du secteur ONU qui, venant en tête des augmentations des activités du secteur tertiaire, ne représente qu'un peu moins de 2 % de l'ensemble des activités totales de ce secteur économique alors que le secteur Cité-Centre, qui possède, lui, une faible augmentation des mêmes activités, représente plus du 32 % de l'ensemble des activités du secteur tertiaire. C'est cependant moins l'importance des activités qui nous intéresse, que les lieux d'intervention où elles peuvent s'exprimer. Pour cartographier l'évolution des emplois secondaires et tertiaires, nous avons mis en évidence quatre catégories. Dans chaque cas, nous avons pris comme critère dichotomique la médiane qui permet ainsi de qualifier des évolutions fortes ou faibles :

Evolution des emplois : médiane = - 31 %
du secteur secondaire

Evolution des emplois : médiane = 32 %
du secteur tertiaire

Ceci nous permet, en vue de créer la carte évolutive des emplois (carte 8.) d'aboutir à la classification suivante :

- T = tertiarisation forte (forte augmentation du tertiaire :
III > 32 %; faible diminution du secondaire : II > - 31 %)
- t = tertiarisation faible (faible augmentation du tertiaire :
III < 32 %; faible diminution du secondaire : II > - 31 %)
- S = substitution forte (forte augmentation du tertiaire :
III > 32 %; forte diminution du secondaire : II < - 31 %)
- s = substitution faible (faible augmentation du tertiaire :
III < 32 %; forte diminution du secondaire : II < - 31 %)

La carte 8. fait ainsi apparaître une masse importante et contigüe de secteurs centraux caractérisée par une forte diminution d'emplois secondaires et par de faibles gains tertiaires (substitution faible : Grand-Pré-Vermont, Délices-Grottes-Montbrillant, Cité-Centre, Saint-Gervais-Chantepoulet, Eaux-Vives-Lac). Pour les deux secteurs Cité-Centre et Saint-Gervais Chantepoulet, la désindustrialisation très prononcée et la non compensation en nombre d'emplois tertiaires prouvent une saturation où les activités de services, qui recherchent une situation prestigieuse, ont de la peine à trouver du terrain disponible. Cet état de fait peut être très gênant pour des demandeurs cherchant une place au centre et acquéreurs éventuels de grandes surfaces (banques, assurances, grands magasins). A l'intérieur du regroupement décrit ci-dessus, la substitution du tertiaire au secondaire est faible pour l'instant puisqu'il convient de procéder à la rénovation de ces secteurs pour aboutir à l'objectif visé. Dans cette attente, ce sont les secteurs périphériques qui vont subir une tertiarisation plus prononcée en fournissant les terrains nécessaires pour l'installation de grands centres administratifs et commerciaux (Bouchet-Moillebeau et Florissant-Malagnou (substitution forte), Charmilles-Châtelaine, Saint-Jean-Aïre, ONU, Sécheron et Champel (tertiarisation forte)). A travers cette double stratégie (centre-périphérie), il convient de remarquer la faible tertiarisation des Pâquis et de La Cluse qui appartiennent tous deux à ce que nous avons appelé le centre-ville élargi. Cependant, un examen du tableau 14. nous fait saisir une tendance à l'augmentation du poids du tertiaire. En conséquence, la lecture de la carte doit être faite parallèlement à celle du tableau en question.

VILLE DE GENEVE

PAR SECTEURS DEMOGRAPHIQUES

EVOLUTION 1965-75 DES EMPLOIS II-III



4



3



2



1

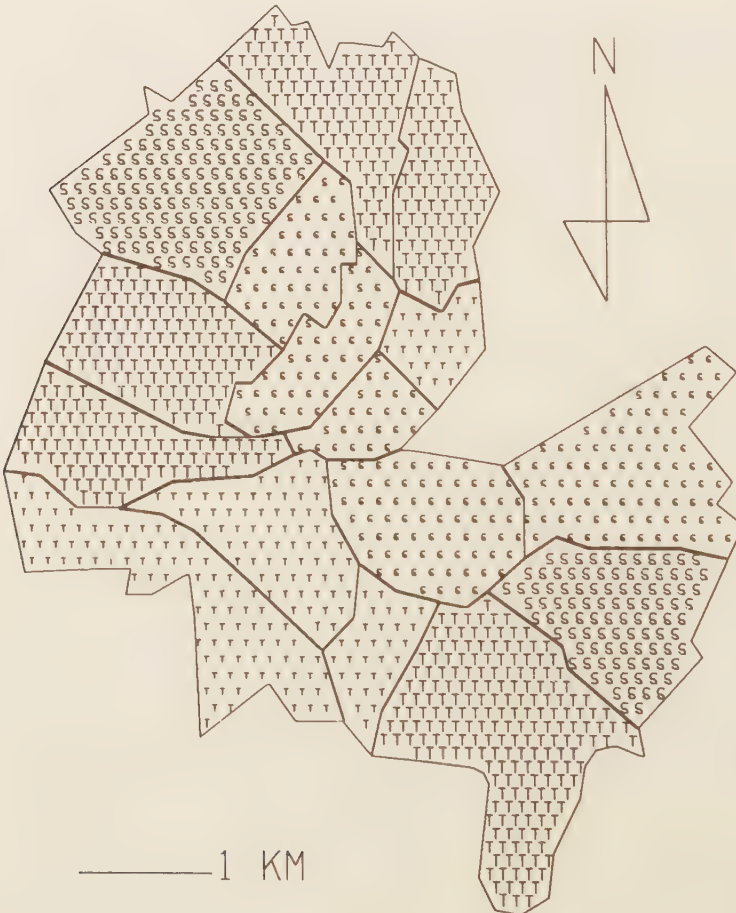
SELON LES RECENSEMENTS DE 1965 ET 1975

4: SUBSTITUTION FORTE: II<-31% III>32%

3: SUBST. FAIBLE: II<-31% III<32%

2: TERTIARISAT. FORTE: II>-31% III>32%

1: TERTIAR. FAIBLE: II>-31% III<32%



D'autre part, la faible évolution tertiaire d'un secteur ne signifie pas que celui-ci ne possède que peu d'activités économiques correspondantes. Ainsi en est-il de Cité-Centre et de Saint-Gervais-Chantepleuet par exemple.

En comparant la carte 8. des emplois avec le total des opérations de rénovation (carte 2.), nous pouvons relativement confirmer l'hypothèse qui tendait à lier le processus de rénovation au phénomène de tertiarisation. Cette confirmation n'est cependant pas aussi forte qu'on pourrait le croire. A regarder le tableau 15. de la page suivante, nous constatons que l'imposition d'une stratégie n'est pas facile à déceler. Ce que nous pouvons remarquer, c'est la présence continue de ce rapport entre le centre urbain (substitution et tertiarisation faibles) et la périphérie communale (substitution et tertiarisation fortes) investie par les trois types de rénovation.

Tentons une autre comparaison à l'intérieur du tableau 16. qui met en rapport les classes évolutives d'emplois (carte 8.) avec l'indice de rénovation fixant la concentration ou la diffusion par secteur démographique de la transformation morphologique de la ville (carte 3.).

Tableau 15.

TABEAU COMPARATIF DES OPERATIONS DE RENOVATION AVEC L'EVOLUTION DES EMPLOIS
SECONDAIRES ET TERTIAIRES DE 1965 A 1975, EN VILLE DE GENEVE,
PAR SECTEUR DEMOGRAPHIQUE

Emplois	Tertiairisation forte III > 32 %; II > - 31 %	tertiarisation faible III < 32 %; II > - 31 %	Substitution forte III > 32 %; II < - 31 %	substitution faible III < 32 %; II < - 31 %
Rénovation forte (81-136)	- Champel - Charmilles-Châtelaine	- La Cluse - Pâquis - Bâtie-Acacias - Mail-Jonction		- Cité-Centre - Eaux-Vives-Lac
Rénovation moyenne (54-81)	- Sécheron		- Bouchet - Moillebeau - Florissant- Malagnou	- Délices-Grottes- Montbrillant
Rénovation faible (0-54)	- St-Jean-Aïre - ONU			- St-Gervais- Chantepoulet - Grand-Pré- Vermont

(comparaison cartes 2. et 8.)

Tableau 16.

TABLEAU COMPARATIF DE LA RENOVATION PAR RUE (C + D) ET DE L'EVOLUTION DES
EMPLOIS SECONDAIRES ET TERTIAIRES DE 1965 A 1975, EN VILLE DE GENEVE,
PAR SECTEUR DEMOGRAPHIQUE (1)

Rénovation	Emplois	Tertiairisation forte III > 32 %; II > 31 %	tertiarisation faible III < 32 %; II > 31 %	Substitution forte III > 32 %; II < 31 %	substitution faible III < 32 %; II < 31 %
Concentrée 0, 49-0, 60		- Charmilles- Châtelaïne - Sécheron	- Bâtie-Acacias	- Florissant- Malagnou - Bouchet- Moillebeau	
Mixte 0, 42-0, 48		- Champel	- La Cluse - Pâquis - Mail-Jonction		- Eaux-Vives- Lac - Cd-Pré- Vermont
Diffuse 0, 30-0, 41		- St-Jean-Aîre - ONU			- St-Gervais- Chantepoulet - Cité-Centre - Délices-Grottes Montbrillant

(comparaison cartes 3. et 8.)

(1) C + D = constructions + démolitions

Il apparaît que la concentration est liée à des secteurs où la tertiarisation est forte (tertiarisation et substitution) et localisée en périphérie communale. Quant à la rénovation diffuse, elle concerne en grande partie le centre-ville historique et le secteur avoisinant Délices-Grottes-Montbrillant en s'inscrivant dans le cadre d'une évolution faible des emplois tertiaires pour les raisons déjà évoquées (saturation, marginalisation). Remarquons également la présence des secteurs périphériques Saint-Jean-Aïre et ONU pour la même diffusion, ce qui renforce l'idée d'une absence plus ou moins prononcée d'une stratégie quelconque dans ce domaine.

Au-delà de ces remarques générales, il nous semble hasardeux de vouloir imposer une spécificité de l'organisation territoriale. Il existe uniquement une dynamique interventionniste comprise entre le centre et la périphérie qui peut privilégier, à un moment donné de l'évolution démographique et économique, tel ou tel secteur. Pour mieux saisir l'impact du phénomène de tertiarisation dans le mode de production urbaine, il est plus judicieux d'analyser l'évolution des établissements de l'activité concernée. En effet, l'établissement occupe une portion de territoire nécessaire à la mise en valeur des activités de production/consommation. Pour les établissements secondaires, la répartition en nombres relatifs de l'évolution par secteur démographique construite à partir du tableau 17. est la suivante :

- plus de 50 % de perte en établissements secondaires
Bouchet-Moillebeau
- de 25 % à 50 % de perte en établissements secondaires
Cité-Centre, Saint-Gervais-Chantepoulet, Délices-Grottes-Montbrillant, Champel, Eaux-Vives-Lac, Florissant-Malagnou, Saint-Jean-Aïre
- de 0 % à 25 % de perte en établissements secondaires
Pâquis, La Cluse, Mail-Jonction, Sécheron, Grand-Pré-Vermont, Charmilles-Châtelaine
- gain en établissements secondaires
Bâtie-Acacias, ONU

Tableau 17.

REPARTITION DES ETABLISSEMENTS DES SECTEURS
SECONDAIRE ET TERTIAIRE EN 1965 ET 1975 PAR SECTEUR
DEMOGRAPHIQUE EN VILLE DE GENEVE
(nombres absolus) (1)

Secteurs démographiques	Secteur secondaire		Secteur tertiaire		Taux d'évolution 1965-1975	
	1965	1975	1965	1975	II %	III %
Cité-Centre	521	274	2.486	2.764	- 47	+ 11
St-Gervais	227	149	877	1.050	- 34	+ 20
D.-G.-M.	221	143	492	462	- 35	- 6
Pâquis	200	172	524	619	- 14	+ 18
Champel	75	46	321	524	- 39	+ 63
La Cluse	257	203	588	630	- 21	+ 7
Jonction	342	293	596	658	- 14	+ 10
Bâtie-Acacias	97	99	202	241	+ 2	+ 19
Eaux-Vives-Lac	424	298	831	1.072	- 30	+ 29
Florissant- Malagnou	61	45	222	390	- 26	+ 76
Sécheron	66	62	144	240	- 6	+ 67
ONU	4	10	54	86	+ 150	+ 59
Grand-Pré- Vermont	76	67	200	279	- 12	+ 40
Bouchet- Moillebeau	42	20	108	206	- 52	+ 91
Charmilles- Châtelaine	109	100	244	354	- 8	+ 45
St-Jean-Aïre	91	55	134	169	- 40	+ 26
T O T A L	2.813	2.036	8.023	9.744	- 28	+ 21

(1) S.C.S. RFE 1965 et 1975 et traitement personnel.

Quant à la répartition en établissements tertiaires, elle est la suivante :

- de 25 % à 50 % de gain en établissements tertiaires

Florissant-Malagnou, Champel, Sécheron, ONU, Grand-Pré-Vermont, Charmilles-Châtelaine, Bouchet-Moillebeau

- de 0 % à 25 % de gain en établissements tertiaires

Cité-Centre, Saint-Gervais-Chantepoulet, Pâquis, La Cluse, Mail-Jonction, Bâtie-Acacias, Eaux-Vives-Lac, Saint-Jean-Aïre

- perte en établissements tertiaires

Délices-Grottes-Montbrillant

Pour construire la carte 9. des évolutions comparées des établissements secondaires et tertiaires, nous avons pratiqué de la même façon que pour les emplois. A savoir le choix de la médiane comme critère dichotomique :

Evolution des établissements : médiane = - 25 %
du secteur secondaire

Evolution des établissements : médiane = 30 %
du secteur tertiaire

Nous aboutissons ainsi à la classification suivante :

T = tertiarisation forte (forte augmentation du tertiaire :
III > 30 %; faible diminution du secondaire : II > - 25 %)

t = tertiarisation faible (faible augmentation du tertiaire :
III < 30 %; faible diminution du secondaire : II > - 25 %)

S = substitution forte (forte augmentation du tertiaire :
III > 30 %; forte diminution du secondaire : II < - 25 %)

s = substitution faible (faible augmentation du tertiaire :
III < 30 %; forte diminution du secondaire : II < - 25 %).

La carte 9. dévoile également un groupe de secteurs centraux à forte perte d'établissements secondaires et à faible gain tertiaire (substitution faible). Le centre-ville est investi par des grands centres administratifs et financiers qui occupent une place importante en surface et qui limitent de ce fait les possibilités d'installation d'autres entreprises du même domaine d'activité ou non. C'est sur cette carte qu'apparaît

Carte 9.

VILLE DE GENEVE

PAR SECTEURS DEMOGRAPHIQUES

EVOLUTION 1965-1975 DES ETABLTS II-III

SELON LES RECENSEMENTS DE 1965 ET 1975

4: SUBSTITUTION FORTE: II<-25% III>30%

3: SUBST. FAIBLE: II<-25% III<30%

2: TERTIARISAT. FORTE: II>-25% III>30%

1: TERTIAR. FAIBLE: II>-25% III<30%



4



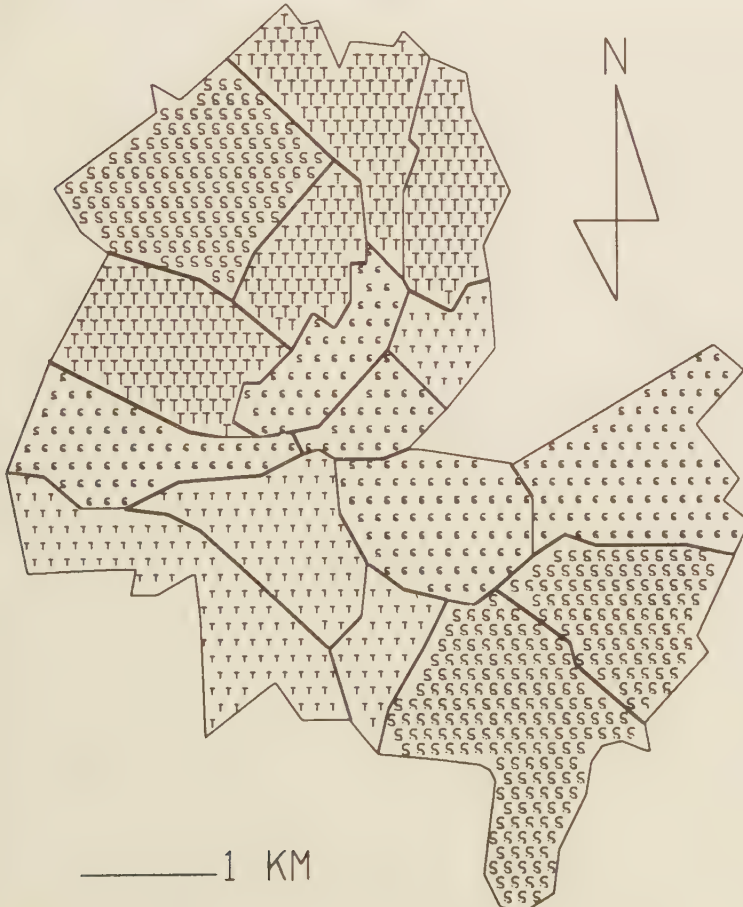
3



2



1



la forte tertiarisation des secteurs périphériques (Champel, Florissant-Malagnou, Bouchet-Moillebeau (substitution forte), Charmilles-Châtelaine, ONU, Sécheron (tertiarisation forte)). Remarquons également, en comparaison avec la carte 8. des emplois, la tertiarisation faible des secteurs Pâquis, Bâtie-Acacias, La Cluse et Mail-Jonction.

En réalité, l'analyse comparative et évolutive par secteur démographique des emplois et établissements nous fait saisir le rythme de tertiarisation. Ce rythme est basé sur le remplacement progressif des activités secondaires par des activités de services :

QUALIFICATION DU RYTHME DE TERTIARISATION

	<u>Emplois</u>	<u>Etablissements</u>
<u>Tertiarisation forte</u> (forte augmentation du tertiaire et faible diminution du secondaire)	- Sécheron - ONU - Charmilles-Châtelaine - St-Jean-Aîre - Champel	- Sécheron - ONU - Gd-Pré-Vermont - Charmilles-Châtelaine
<u>tertiarisation faible</u> (faible augmentation du tertiaire et faible diminution du secondaire)	- Pâquis - Bâtie-Acacias - Mail-Jonction - La Cluse	- Pâquis - Bâtie-Acacias - Mail-Jonction - La Cluse
<u>Substitution forte</u> (forte augmentation du tertiaire et forte diminution du secondaire)	- Bouchet-Moillebeau - Florissant-Malagnou	- Bouchet-Moillebeau - Champel - Florissant-Malagnou
<u>substitution faible</u> (faible augmentation du tertiaire et forte diminution du secondaire)	- Délices-Grottes-Montbrillant - Gd-Pré-Vermont - St-Gervais-Chantepoulet - Cité-Centre - Eaux-Vives-Lac	- Délices-Grottes-Montbrillant - St-Jean-Aîre - St-Gervais-Chantepoulet - Cité-Centre - Eaux-Vives-Lac

Cette analyse comparative exprime les conséquences suivantes :

1. saturation du centre-ville historique
2. situation d'attente par transformation progressive ou marginalisation des secteurs voisins de ce centre historique
3. tertiarisation effective des secteurs périphériques, plus vastes, permettant aux établissements concernés de trouver des terrains à la taille de leurs activités (également pour les établissements secondaires)

Nous avons tenté une corrélation entre l'évolution du secteur secondaire et celle du secteur tertiaire pour saisir un éventuel lien entre les deux activités économiques. Le calcul de la corrélation linéaire aboutit à une indépendance parfaite entre les deux secteurs, que ce soit en nombre d'emplois ou d'établissements (1). Cela signifie que l'évolution économique de chaque secteur, si elle s'inscrit dans une évolution générale de tertiarisation effective, n'implique pas l'obligation d'assister à l'installation d'activités de services uniquement parce que les activités industrielles et artisanales disparaissent. Certains secteurs démographiques montrent cependant une évolution en sens inverse plus ou moins prononcée : Bouchet-Moillebeau et Florissant-Malagnou (forte perte en emplois et établissements secondaires et fort gain en emplois et établissements tertiaires).

Si nous tenons compte uniquement des secteurs démographiques ayant un rang d'ancienneté fort et moyen (carte 6.) et qui concernent les sept secteurs centraux (Cité-Centre, Saint-Gervais-Chantepoulet, Délices-Grottes-Montbrillant, Pâquis, Eaux-Vives-Lac, Mail-Jonction, La Cluse) de la commune, la corrélation entre l'évolution des deux secteurs économiques est très faible (+ 0,13) et reproduit le même phénomène évolutif que celui décrit ci-dessus.

(1) *Corrélation des indices d'évolution des secteurs secondaire (II) et tertiaire (III) :*

emplois II et III (sans ONU) = - 0,09 (avec ONU = + 0,64)
établissements II et III (sans ONU) = - 0,13 (avec ONU = + 0,16).

En comparant la carte des établissements avec la carte de la répartition brute de la rénovation (carte 2.) ainsi qu'avec la carte de l'indice de rénovation (carte 3.), nous pouvons créer une typologie inscrite dans le tableau 18. de la page suivante. Là aussi notre impuissance est grande à mettre en valeur une stratégie bien précise et nous ne pourrions que répéter ce que nous avons déjà écrit quant au mécanisme relationnel liant le centre et la périphérie. Le développement de l'habitat s'est d'abord concrétisé dans les secteurs périphériques, l'expansion démographique et l'apport étranger de population ne pouvant se fixer dans les zones centrales destinées, elles, à absorber le développement des activités de services liées à ce développement de population. Les secteurs périphériques supportèrent ensuite une charge de plus en plus grande d'activités tertiaires (carte 11.) ou secondaires (carte 10.) rejetées du centre-ville saturé. Par la suite, la création de zones industrielles et commerciales à l'intérieur de la commune (Bâtie-Acacias) ou dans d'autres communes (Vernier, Plan-les-Ouates) permettra une libéralisation des terrains en ville qui pourront recevoir une affectation soit résidentielle, soit tertiaire. C'est ce que nous avons appelé le centre-ville élargi, qui sera le destinataire de ce nouveau type d'intervention qui suppose une rénovation des secteurs concernés caractérisée par une mobilité de cette intervention : il n'y a pas de lieu privilégié de l'action des décideurs/aménageurs, mais une concertation pour mettre en valeur certaines portions de territoire. Tous les secteurs de la ville sont actuellement touchés par une tertiarisation plus ou moins prononcée (carte 11.). Cependant, l'organisation territoriale telle que nous pouvons la mettre en évidence suppose des interventions de formats différents suivant les secteurs démographiques.

Les trois cartes suivantes permettent d'illustrer cette organisation. La carte 10. décrit la généralisation du recul des établissements secondaires (exception faite des secteurs Bâtie-Acacias et ONU), très fortement prononcée sur la rive gauche de la commune. Le centre historique et le centre-ville élargi proposent, à des degrés divers, une diminution de 10 à 50 %. Pour cette même portion de territoire, la carte 11. dévoile une augmentation de 10 à 20 % des établissements tertiaires, ce

Tableau 18.

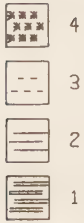
TABLEAU COMPARATIF DU TYPE DE RENOVATION ET DE L'EVOLUTION DES ETABLISSEMENTS
SECONDAIRES ET TERTIAIRES DE 1965 A 1975, EN VILLE DE GENEVE, PAR SECTEUR DEMOGRAPHIQUE

Type de rénovation	Classes évolutives des établissements (1)			
	Tertiari- sation forte	tertiari- sation faible	Substitution forte	substitution faible
Forte Concentrée	- Charmilles-Châtelaïne	- Bâtie-Acacias		
Moyenne Concentrée	- Sécheron		- Bouchet-Moillebeau - Florissant-Malagnou	
Forte Concentrée et diffuse		- La Cluse - Pâquis - Mail-Jonction	- Champel	- Eaux-Vives-Lac
Faible Concentrée et diffuse	- Gd-Pré-Vermont			
Forte Diffuse				- Cité-Centre
Moyenne Diffuse				- Délices-Grottes Montbrillant
Faible Diffuse	- ONU			- St-Gervais-Chantepoulet - St-Jean-Aire

(1) Voir p. 182.

Comparaison des cartes 2.3. et 9.

Carte 10.



VILLE DE GENEVE

PAR SECTEURS DEMOGRAPHIQUES

EVOLUTION MOYENNE DES ETABL.II 65-75
SELON LES RECENSEMENTS DE 1965 ET 1975

CLASSES: 1, -50 A -40%; 2, -30 A -20%; 3, -10%; 4, 0 A 40%;



Carte 11.

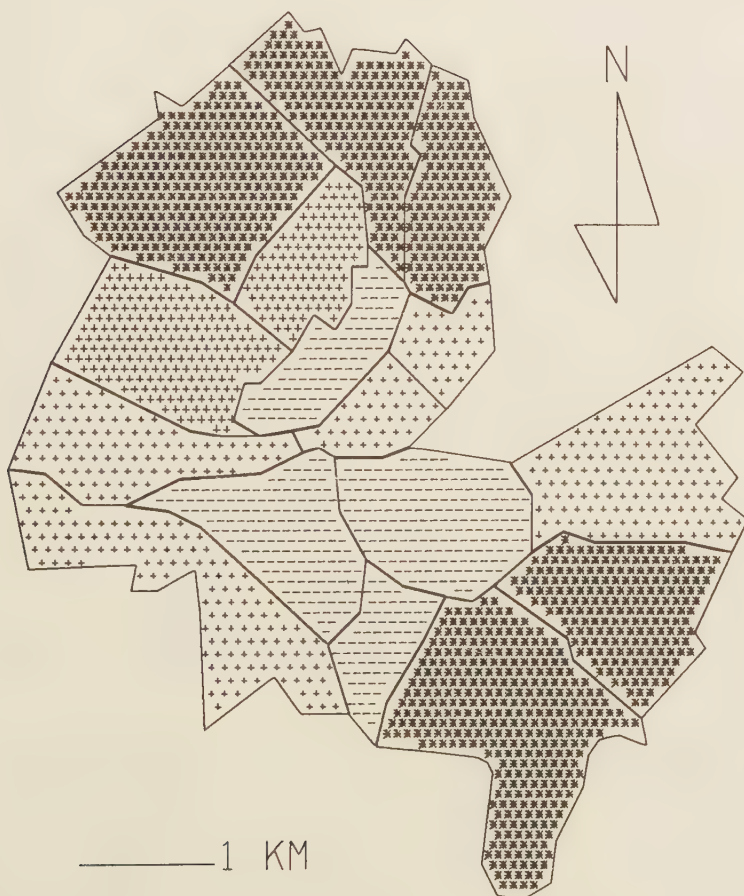


VILLE DE GENEVE

PAR SECTEURS DEMOGRAPHIQUES

EVOL. MOYENNE DES ETABL. III 65-75
SELON LES RECENSEMENTS DE 1965 ET 1975

CLASSES: 1, -10 A +10%; 2, 20%; 3, 30 A 50%; 4, 60 A 90%;



qui démontre bien la saturation du centre urbain et la phase transitoire de l'urbanisation du centre-ville élargi par le processus de rénovation mis en place avec une évolution négative pour Délices-Grottes-Montbrillant (marginalisation urbaine). Remarquons encore une fois la très forte progression des secteurs périphériques citée ci-dessus et liée à des secteurs ayant subi une urbanisation plus tardive. Les deux cartes brièvement décrites sont présentées uniquement dans l'optique de rappel d'une stratégie très globale inscrite dans l'évolution du rapport centre-périphérie en vue du phénomène de tertiarisation. Cette stratégie, essayons de la saisir à travers la carte 12. de l'évolution de la taille moyenne des établissements secondaires et tertiaires (1) :

Evolution de la taille moyenne des établissements du secteur secondaire : médiane = - 9 %

Evolution de la taille moyenne des établissements du secteur tertiaire : médiane = 5 %

Les catégories deviennent les suivantes :

- T = tertiarisation forte (forte augmentation de la taille moyenne des établissements tertiaires : III > 5 %; faible diminution de la taille moyenne des établissements secondaires : II > - 9 %)
- t = tertiarisation faible (faible augmentation de la taille moyenne des établissements tertiaires : III < 5 %; faible diminution de la taille moyenne des établissements secondaires : II > - 9 %)
- S = substitution forte (forte augmentation de la taille moyenne des établissements tertiaires : III > 5 %; forte diminution de la taille moyenne des établissements secondaires : II < - 9 %)
- s = substitution faible (faible augmentation de la taille moyenne des établissements tertiaires : III < 5 %; forte diminution de la taille moyenne des établissements secondaires : II < - 9 %)

La carte 12. fait une brèche dans la mise en place progressive d'une stratégie générale des décideurs/aménageurs à l'intérieur du rapport entre le centre et la périphérie communale. Ici, la situation est moins nette. En effet, il apparaît que l'implantation des établissements les

(1) La taille moyenne des établissements est donnée par le rapport emplois/établissements.

VILLE DE GENEVE

PAR SECTEURS DEMOGRAPHIQUES

EVOL. DE LA TAILLE DES ETABLTS II-II

(RAPPORT EMPLOIS/ETABL.) 1965 ET 1975



4



3



2



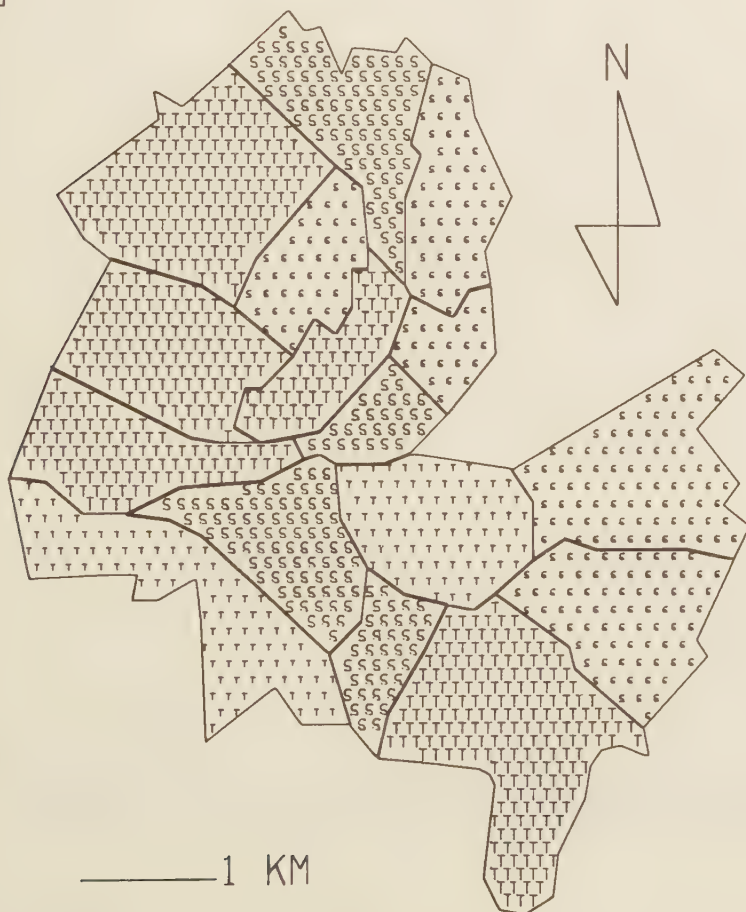
1

4: SUBSTITUTION FORTE: II<-9% III>5%

3: SUBST. FAIBLE: II<-9% III<5%

2: TERTIARISAT. FORTE: II>-9% III>5%

1: TERTIAR. FAIBLE: II>-9% III<5%



plus importants en taille moyenne se situe aussi bien au centre-ville qu'en périphérie communale; le tertiaire, dans ce cas, tend à proposer des unités de production plus importantes en emplois que le secondaire qui régresse plus ou moins fortement selon les secteurs démographiques. Le rapport centre-périphérie apparaît par la mise en évidence des cas extrêmes : à la stabilité du secteur Cité-Centre s'oppose la tertiarisation forte des secteurs périphériques tels que Bouchet-Moillebeau, Charmilles-Châtelaine, Saint-Jean-Aïre ou Champel à travers l'installation d'établissements plus importants en taille moyenne. Le centre urbain, quant à lui, saturé et limité dans son expansion territoriale, ne fait qu'apparaître une faible substitution en taille moyenne des établissements tertiaires.

Dans la démonstration du processus de tertiarisation mis en place dans cet essai de repérage, il convient de situer les secteurs qui ont réellement subi une mutation importante quant à la taille des entreprises. Nous avons saisi que dans une partie du centre historique, les grandes opérations ont pris fin et le remplacement des activités secondaires se fait par de petites unités. La comparaison des cartes 11. et 12. permet de mettre en valeur des secteurs qui ont absorbé des établissements tertiaires plus importants, soit par faible augmentation en nombre et forte augmentation en taille (Mail-Jonction), soit par forte augmentation en nombre et en taille (ONU). Dans une moindre mesure, les secteurs périphériques Bouchet-Moillebeau, Champel et Saint-Jean-Aïre confirment également l'apparition d'entreprises de taille plus grande à la frontière communale.

Il est juste de faire remarquer que cette comparaison permet aussi de relativiser l'impression de stratégie globale que nous avons toujours remarquée à petite échelle. En effet, c'est à un niveau très localisé (grande échelle) par secteur démographique ou partie de secteur que l'analyse devrait être effectuée pour saisir l'évolution réelle de la commune Ville de Genève en ce qui concerne sa tertiarisation. Cette dernière investit l'ensemble de la ville à des degrés divers, certes, mais aux différences trop brutalement signifiées par la cartographie qui dé-

voile des scores différentiels minimisés par l'observation des tableaux en nombres absolus. Cette difficulté à saisir le lieu et l'évolution fonctionnelle de la commune est peut-être liée à une spécificité des activités proposées pour chaque secteur démographique. En regardant les tableaux suivants (19. à 22.), qui nous permettent de comparer par secteur démographique et par branche d'activité les emplois et établissements tertiaires, nous constatons, au niveau des emplois, une généralisation des branches telles que banques, assurances, agences, bureaux de consultation, représentation d'intérêts, qui investissent tous les secteurs démographiques. Concernant le centre-ville et le centre-ville élargi, nous remarquons deux types d'activité très caractéristiques : activité d'accueil (Pâquis, Sécheron); activités liées à la branche des transports et communications (Délices-Grottes-Montbrillant et Pâquis) (1).

(1) L'importance de ces activités dans ces lieux tient à leur situation géographique déjà dévoilée dans les pages précédentes (section 2.).

Tableau 19.

REPARTITION EN 1965 ET 1975 DES EMPLOIS DU SECTEUR TERTIAIRE
PAR SECTEUR DEMOGRAPHIQUE (VILLE DE GENEVE) ET POUR
QUELQUES BRANCHES D'ACTIVITES
(nombres absolus) (1)

Secteurs démographiques	Commerce de gros - courtage		Commerce de détail		Banques et Assurances	
	1965	1975	1965	1975	1965	1975
Cité-Centre	1.797	1.496	6.126	4.969	7.157	9.873
Saint-Gervais	861	520	1.903	2.114	804	1.641
D.-G.-M.	361	139	416	371	5	79
Pâquis	473	198	445	425	51	201
Champel	212	786	196	216	37	627
La Cluse	536	217	737	831	36	385
Jonction	401	254	619	565	40	268
Bâtie-Acacias	1.313	872	185	554	19	216
Eaux-Vives-Lac	816	863	762	816	114	467
Florissant- Malagnou	87	454	203	205	45	109
Sécheron	427	705	135	239	112	70
ONU	35	354	130	353	-	33
Grand-Pré- Vermont	159	184	397	276	46	49
Bouchet- Moillebeau	8	89	101	143	-	100
Charmilles- Châtelaine	168	617	320	430	39	117
St-Jean-Aîre	26	23	118	168	5	12
T O T A L	7.680	7.771	12.793	12.675	8.510	14.247

(1) Source : S.C.S. et traitement personnel

L'activité de commerce de gros et de courtage a pris, en dix ans, un poids fantastique dans l'évolution du secteur tertiaire; elle explique en grande partie la tertiarisation prononcée des secteurs périphériques tels que Bouchet-Moillebeau, ONU, Florissant-Malagnou, Champel et Charmilles-Châtelaine. D'autres activités apparaissent dans ces mêmes secteurs : transports et communications (Bouchet-Moillebeau et Florissant-Malagnou). Quant au secteur Champel, sa spécialisation est toute particulière et n'apparaît pas dans les tableaux car il s'agit de la branche d'activité Hygiène et santé non comparable sur la période de dix ans considérée. Cette activité ne concerne en réalité que trois secteurs. En effet, à Champel se situe l'Hôpital Cantonal et les multiples activités qu'il engendre. En 1965, trois secteurs (Champel, Cité-Centre et Saint-Gervais-Chantepoulet) (1) se partageaient le 72,8 % des activités de cette branche. Cette situation ne changera que fort peu en 1975 (71,54 %) avec une prédominance constante du secteur Champel (75 % des emplois des trois secteurs cités en 1965, 85 % en 1975).

En ce qui concerne les établissements, nous percevons, dans les tableaux suivants, cette situation :

Centre-ville et centre-ville élargi :

banques, assurances, transports et communications, agences, bureaux de consultation et représentation d'intérêts

Si les banques et les assurances ont eu besoin de grandes surfaces pour s'établir, l'option actuelle est pour une intervention de moindre envergure, les grandes opérations immobilières étant peu nombreuses dans le centre-ville (2).

(1) *Champel = Hôpital Cantonal. Cité-Centre et Saint-Gervais-Chantepoulet = médecine privée.*

(2) *Sauf l'opération actuelle de la Confédération. D'autre part, concernant les établissements liés aux activités d'accueil, il s'agit de grandes unités absorbant de nombreux emplois, d'où leur faible fréquence d'apparition.*

Tableau 20.

REPARTITION EN 1965 ET 1975 DES EMPLOIS DU
SECTEUR TERTIAIRE PAR SECTEUR DEMOGRAPHIQUE
(VILLE DE GENEVE) ET POUR QUELQUES BRANCHES D'ACTIVITES
(Nombres absolus) (1) (suite)

Secteurs démographiques	Transports et communications		Hôtels et restaurants		Agences, bureaux de cons. repr. d'int.	
	1965	1975	1965	1975	1965	1975
Cité-Centre	667	314	2.223	1.772	2.225	3.167
Saint-Gervais	2.228	2.172	1.896	1.914	336	1.762
D.-G.-M.	490	647	325	257	77	112
Pâquis	78	171	978	1.083	104	188
Champel	214	55	125	180	103	372
La Cluse	205	284	349	314	24	242
Jonction	2.312	1.836	421	375	229	476
Bâtie-Acacias	71	65	207	152	15	274
Eaux-Vives-Lac	197	202	460	440	218	508
Florissant- Malagnou	25	51	152	164	125	425
Sécheron	56	183	195	239	45	95
ONU	92	143	126	186	15	71
Grand-Pré- Vermont	137	67	115	151	13	370
Bouchet- Moillebeau	6	47	591	471	29	136
Charmilles- Châtelaine	52	67	145	119	20	185
St-Jean-Aïre	48	87	51	36	8	13
T O T A L	6.878	6.391	8.359	7.853	3.586	8.396

(1) Nous avons tenu compte de la branche d'activité "Agences, bureaux de consultations, représentations d'intérêts" même si cette dernière n'est pas comparable entre les deux années concernées. Nous pensons que ces services doivent être considérés comme de bons indicateurs de la modification économique du contenu du tissu urbain dans le sens d'une tertiarisation de plus en plus prononcée.

Secteurs périphériques :

banques, commerces de gros et courtage, agences, bureaux de consultation et représentation d'intérêts

La tertiarisation de la commune semble exprimer une spécificité de branches particulières, signe d'une intervention économique financière et de gestion chargée de maîtriser l'économie de marché dans laquelle s'inscrivent les relations humaines et la territorialité qui en découle. D'autre part, la connaissance de la qualité tertiaire de chaque secteur démographique permet de définir à plus ou moins long terme la stratégie des décideurs/aménageurs.

A travers cet exemple précis de la Ville de Genève, nous comprenons qu'il n'y a pas une stratégie unique fixant des orientations économiques et des types de rénovation selon les différents secteurs (1). S'il est certain que des facteurs de situation rentrent en ligne de compte dans les décisions prises, la dynamique interventionniste s'applique surtout à un aménagement urbain axé sur le rapport centre-périphérie dans une problématique productiviste prenant en considération l'évolution démographique et conjoncturelle. Si la tertiarisation peut être liée aux interventions sur le bâti urbain par des pratiques de marginalisation ou de transformation progressive, ce sont surtout les mobilités socio-économiques qui frappent parce qu'elles permettent aux différents secteurs démographiques de s'inscrire dans des territorialités différentes suivant le rôle qu'ils doivent assurer au sein de l'organisation urbaine. En réalité, s'il n'y a pas de stratégie globale à partir des résultats proposés, il y a de multiples stratégies individuelles qui, regroupées dans une optique économique, concrétisent certains mécanismes de l'économie de marché liée au mode de production urbaine.

(1) Nous avons calculé des corrélations par rang entre les six variables (évolution des emplois secondaires, évolution des emplois tertiaires, évolution des établissements secondaires, évolution des établissements tertiaires, rénovation brute et indice de rénovation). Les résultats montrent à chaque fois des corrélations absolument non significatives pour les seize secteurs concernés. Les plus importantes corrélations sont celles liant l'évolution des emplois tertiaires à la rénovation brute et celle liant l'évolution des établissements tertiaires à la rénovation brute (formule : $\frac{\sum d^2}{n(n^2-1)}$).

$$\frac{\sum d^2}{n(n^2-1)}$$

Tableau 21.

REPARTITION DES ETABLISSEMENTS DU SECTEUR TERTIAIRE
EN 1965 ET 1975 PAR SECTEUR DEMOGRAPHIQUE (VILLE DE GENEVE)
ET POUR QUELQUES BRANCHES D'ACTIVITES (nombres absolus) (1)

Secteurs démographiques	Commerce de gros - courtage		Commerce de détail		Banques et Assurances	
	1965	1975	1965	1975	1965	1975
Cité-Centre	242	225	730	712	297	318
Saint-Gervais	86	90	362	329	40	79
D.-G.-M.	65	43	173	134	3	9
Pâquis	69	55	177	147	8	28
Champel	33	51	71	71	12	41
La Cluse	58	42	246	227	6	5
Jonction	69	50	207	165	9	32
Bâtie-Acacias	34	40	50	62	3	13
Eaux-Vives-Lac	132	139	274	248	20	50
Florissant- Malagnou	26	50	59	51	8	23
Sécheron	22	38	42	41	3	12
ONU	27	10	3	15	6	7
Grand-Pré- Vermont	19	18	73	76	4	9
Bouchet- Moillebeau	7	17	41	47	-	15
Charmilles- Châtelaine	24	40	83	88	6	15
St-Jean-Aïre	4	9	58	45	1	3
T O T A L	917	917	2.649	2.458	426	657

Source : SCS et traitement personnel.

Tableau 22.

REPARTITION DES ETABLISSEMENTS DU SECTEUR TERTIAIRE
EN 1965 ET 1975 PAR SECTEUR DEMOGRAPHIQUE (VILLE DE GENEVE)
ET POUR QUELQUES BRANCHES D'ACTIVITES
(nombres absolus) (suite)

Secteurs démographiques	Transports et communications		Hôtels et restaurants		Agences, bur. de cons. et représ. d'int.	
	1965	1975	1965	1975	1965	1975
Cité-Centre	30	47	209	196	401	570
Saint-Gervais	82	112	138	130	-	130
D.-G.-M.	35	26	69	60	14	35
Pâquis	26	66	96	102	19	53
Champel	16	13	23	25	19	83
La Cluse	16	30	74	76	12	51
Jonction	30	25	82	83	27	57
Bâtie-Acacias	14	13	33	29	5	16
Eaux-Vives-Lac	33	34	84	86	54	128
Florissant- Malagnou	11	19	14	21	20	73
Sécheron	6	38	20	28	12	25
ONU	5	11	5	7	3	12
Grand-Pré- Vermont	20	17	18	24	4	32
Bouchet- Moillebeau	2	9	22	22	7	24
Charmilles- Châtelaine	27	26	20	22	9	42
St-Jean-Aïre	13	22	7	11	5	8
T O T A L	366	508	914	922	611	1.339

A travers l'ensemble de cette analyse concrète, nous avons brièvement aperçu les mécanismes d'occupation du sol. Le centre-ville déplace des habitants dans les secteurs périphériques de la commune afin de pouvoir fixer les activités tertiaires nécessaires dans le lieu en question. Cette territorialité communale développe ensuite, par expansion démographique, des opérations d'urbanisation hors de la commune, celle-ci devenant le centre d'une organisation territoriale dont la périphérie devient cantonale. Ce phénomène s'accompagne d'une occupation territoriale de plus en plus marquée des activités de services à l'intérieur de la commune. L'urbanisation cantonale touchant à sa fin, le retour intra-muros s'effectue par le rétablissement d'une territorialité communale dont le centre élargi se définit par un processus de rénovation alors que la périphérie communale se réactualise dans une dualité liant le résidentiel à la tertiarisation.

Avec cet essai de repérage d'une stratégie des décideurs/aménageurs concernant la rénovation urbaine en ville de Genève, nous terminons la première partie de notre travail. Celle-ci consistait à présenter une problématique générale axée sur les relations existantes entre les acteurs du mode de production à finalité productiviste. Nous avons également défini, de façon plus particulière, les acteurs du mode de production urbaine, en fonction de leur pouvoir décisionnel ou non d'intervention territoriale. Cette intervention, nous l'avons concrétisée à partir de l'explication de l'appropriation et de l'aménagement du territoire. Cela nous a permis, entre autres, de comprendre les techniques à disposition des décideurs/aménageurs pour aboutir au processus de rénovation chargé d'actualiser constamment les objectifs socio-économiques décidés par des groupes restreints d'individus.

L'ensemble des propositions théoriques et l'explicitation des techniques d'intervention territoriales ont dégagé une perception de la territorialité à petite échelle destinée à fixer, de façon générale, les rapports des hommes entre eux d'une part, des hommes à l'environnement d'autre part.

La partie suivante proposera, en premier lieu, une problématique spécifique présentant les différentes échelles de mise en valeur du territoire

genevois. La territorialité sera ensuite analysée à une échelle plus grande pour tenter de percevoir les mécanismes relationnels existant entre les différents acteurs urbains. Cela signifie un apport plus important d'information factuelle qui doit nous permettre, à partir de faits locaux, de mieux caractériser les pratiques individuelles ou collectives liées à l'appropriation et à l'aménagement du territoire.

Nous commencerons, à l'échelle de la ville de Genève, par saisir, d'une autre façon, le rapport centre-périphérie mis en évidence en fin de première partie. Nous verrons en quoi ce rapport peut impliquer des enjeux importants et conflictuels liés à des objectifs politiques, sociaux et économiques. Ce bref aperçu historique n'aura pour intérêt que de dévoiler le poids du territoire et des territorialités qui en découlent dans les rapports humains, et surtout le rôle important que joue la possession du pouvoir politique et son exercice sur une portion de territoire, qui devient ainsi la garante de privilèges pour ceux qui ont la possibilité de jouir de ce pouvoir.

Cet enjeu socio-politique et économique, nous l'exprimerons à des échelles différentes suivant les cas. La commune de Plan-les-Ouates nous offrira un cadre idéal d'analyse relationnelle entre différents groupes d'individus. C'est à travers ce qui fut appelé "l'affaire de Plan-les-Ouates" que nous tenterons de déceler les mécanismes liant les individus entre eux, avec pour toile de fond un territoire communal qui, nous le dévoilerons, fut toujours l'expression d'un pouvoir politique garant de certains privilèges (celui de participer à l'appropriation et à l'aménagement du territoire par exemple), et donc objet de convoitise.

Nous analyserons ensuite les relations conflictuelles entre locataires et décideurs/aménageurs et aménageurs/exécutants à l'intérieur de la cité d'Avanchet-Parc située sur la commune de Vernier. Dans cet exemple, c'est la gestion du territoire qui sera remise en cause par des locataires qui n'hésiteront pas à développer une lutte urbaine par la remise en cause socio-politique de certains acteurs, et plus particulièrement des syndicats ouvriers, impliqués dans ce mode de production

urbaine au même titre que les autres décideurs/aménageurs. Cet exemple est également intéressant parce qu'il met en présence de multiples décideurs/aménageurs qui possèdent des objectifs fort différents, aussi bien sur le plan politique, économique et social, mais qui feront cause commune lorsqu'il y aura contestation de la production urbaine dont ils étaient les initiateurs.

Nous terminerons par la présentation d'un rapport de force établi entre l'Etat (canton et commune) et des organisations de sauvegarde du patrimoine, en dévoilant la façon dont l'autorité politique devient elle-même la garante de la production urbaine privée. En effet, l'immeuble des Intérêts de Genève, anciennement situé à la place des Bergues en ville de Genève, fut l'exemple type d'un refus de reconsidération d'un mode d'intervention territoriale qui n'avait plus cours au moment de sa réalisation, de par les changements de mentalité largement exprimés dans le cadre genevois. Dans cet exemple, se confirmera la façon dont le pouvoir politique peut intervenir avec les autres décideurs/aménageurs pour réaliser, à l'intérieur d'un cadre législatif, des objectifs productivistes. Cet exemple posera le problème fondamental des relations entre les différents moments qui interviennent dans le passage de l'appropriation du territoire à son aménagement. Pendant cette période, il peut s'écouler beaucoup de temps. Des conceptions nouvelles sur la vie en ville peuvent forger de nouvelles mentalités, signe d'une évolution pouvant parfois remettre en cause les décisions politiques entérinées. C'est à partir d'un tel constat que des relations conflictuelles peuvent apparaître.

DEUXIEME PARTIE

GENEVE, ESSAI D'ECOLOGIE URBAINE I

(les relations entre acteurs

ou

la territorialité perçue à l'échelle communale)

PROBLEMATIQUE SPECIFIQUE

C'est à partir de la démolition de ses fortifications au milieu du siècle passé que la ville de Genève commencera à agrandir son territoire. En un siècle, la ville absorbera les campagnes et grandes propriétés environnantes pour atteindre, dans les années soixante, des communes rurales telles qu'Onex, Meyrin ou Lancy qui verront s'édifier les premières cités-satellites et les premiers grands ensembles du canton. Le processus de banlieurisation entamé annonçait ainsi une mutation historique qui, sur le plan genevois, s'inscrit sur le territoire de la façon suivante :

Tableau 23.

ACCROISSEMENT DE LA POPULATION RESIDENTE DE QUELQUES
COMMUNES GENEVOISES ENTRE 1960 ET 1970
(en nombres relatifs et absolus) (1)

Communes (nombre d'habitants)	Taux annuels %	Evolution nombres absolus
Lancy (de 6.967 à 20.523)	29,5	13.556
Vernier (de 8.045 à 22.230)	27,6	14.185
Meyrin (de 3.205 à 14.255)	44,5	11.050
Onex (de 2.128 à 13.524)	63,6	11.396

(le choix de ces communes se justifie par le fait qu'elles furent les premières à voir s'édifier, sur leur territoire, des cités-satellites et autres grands ensembles).

(1) Source : B.F.S., *Evolution de la population de 1900 à 1970, statistiques de la Suisse*, 474ème fascicule, Berne, 1971, pp. 23-25. Entre 1960 et 1970, la perte de population en Ville de Genève n'était que de 2.565 habitants. L'expansion hors de la ville est à lier à l'arrivée massive de population étrangère (1 personne sur 4 est étrangère en 1960, 1 sur 3 en 1970) (source : *Aménagement de la Ville de Genève*, op. cit., annexe : *La population résidente à Genève*, pp. 1-2).

A partir de la seconde guerre mondiale, l'expansion hors de la ville (extra-muros) se fera parallèlement au développement des activités tertiaires qui, de par leur accroissement extraordinaire, chercheront à accaparer le centre-ville afin d'y maximiser les relations nécessaires à l'épanouissement d'un tel secteur économique. Pour les décideurs/ aménageurs, la nécessité de trouver des terrains en dehors de la commune Ville de Genève pour y construire des habitations devenait évidente. L'examen du développement des activités pour le canton de Genève confirme ce point de vue :

Tableau 24.

EVOLUTION DE L'EMPLOI DANS LE CANTON DE GENÈVE
DE 1955 A 1975 EN NOMBRES ABSOLUS ET PAR SECTEUR ECONOMIQUE
(nombres relatifs) (1)

Années	Nombre d'emplois	Secteur I	Secteur II	Secteur III
1955	109.200	5,8 %	43,7 %	50,5 %
1965	162.400	2,7 %	38,1 %	59,2 %
1975	201.400	2,0 %	26,6 %	71,4 %

Un tel tableau signifie qu'en vingt ans, les pratiques territoriales se sont profondément modifiées par l'aménagement que nécessitait le fort développement du secteur tertiaire. Si les communes citées dans le tableau 23. furent les premières touchées par le développement extra-muros, elles furent aussi un relais pour une expansion urbaine plus lointaine, qui finira par atteindre les communes de Bernex, Chancy, Perly-Certoux, Plan-les-Ouates, Puplinge et Thônex. Or les limites cantonales étant proches, la petitesse du canton exerçant un rôle de con-

(1) Source : S.C.S., "Evolution de l'emploi à Genève depuis 1973", in Aspects statistiques no 5, Genève, 1977, p. 20.

trainte dans la production territoriale, c'est tout naturellement qu'un retour intra-muros s'inscrit dans une logique qui allait proposer des habitats rénovés. La désagrégation du tissu urbain ancien allait proposer une construction le plus souvent standardisée et dont la rentabilité allait être assurée par des loyers plus élevés, nouveau droit à payer pour une centralité retrouvée. Ainsi apparaît la mise en place d'une nouvelle production territoriale dégageant de nouvelles pratiques qui se confronteront aux anciennes, en place parfois depuis longtemps, comme nous le verrons dans la dernière partie de notre travail. Le tableau de la page suivante nous dévoile de 1971 à 1975 un retour progressif sur la ville depuis les communes suburbaines. Nous comprenons qu'en moyenne plus de 20 à 25 % des départs dans les communes concernées font l'objet d'un retour intra-muros. Ce retour, de par les modifications morphologiques et socio-économiques qu'il engendre, aboutit à une production urbaine qui tente à plus ou moins long terme de mettre en place une nouvelle territorialité (1).

La stratégie des décideurs/aménageurs et l'urbanisation qui découle de leur action, sont des phénomènes cantonaux liant entre eux différentes productions territoriales qui, à partir du centre-ville historique de la commune Ville de Genève, dévoileront des interventions progressives sur les quatre portions de territoire suivantes :

1. secteurs démographiques périphériques à l'intérieur de la commune Ville de Genève
2. cités-satellites dans certaines communes
3. locatifs plus modestes sur l'ensemble du canton
4. mise en valeur des noyaux villageois

(1) Il faut cependant relever que ce retour intra-muros n'affecte pas le dépeuplement continu de la ville de Genève au profit des communes suburbaines. Selon les premiers résultats du recensement de la population, la population en ville de Genève a décru en dix ans (1970-80) de 9,9 %. Quant aux communes citées dans le tableau 23., elles ont vu leur population augmenter de 15 à 30 % pour la même décennie (Lancy + 14,6 %, Vernier - 25,8 %, Meyrin + 31,9 % et Onex + 25,4 %), Tribune de Genève du 25 janvier 1981.

Tableau 25.

DEPARTS DES COMMUNES SUBURBAINES VERS LA VILLE DE GENEVE, 1971-1975

Provenance	1971		1972		1973		1974		1975	
	Départs vers la ville	En % du total des départs de la commune	Départs vers la ville	En % du total des départs de la commune	Départs vers la ville	En % du total des départs de la commune	Départs vers la ville	En % du total des départs de la commune	Départs vers la ville	En % du total des départs de la commune
Meyrin	519	17,0	530	17,0	571	18,7	620	19,9	636	23,7
Vernier	888	20,8	1.091	24,5	1.045	24,1	1.079	26,4	962	25,9
Lancy	808	22,7	768	21,3	774	21,2	958	26,2	893	26,8
Onex	365	23,7	370	24,0	438	23,5	471	22,8	407	23,9
Chêne- Bougeries	464	24,9	491	25,8	485	26,8	460	26,6	404	26,3
Chêne-Bourg	276	24,4	294	25,4	271	26,1	281	25,4	218	23,6
Thônex	265	21,6	380	27,3	350	25,5	331	25,5	307	24,6
Carouge	898	28,8	949	31,7	972	33,5	998	34,0	864	33,3
Gd-Saconnex	366	24,6	379	26,9	345	25,5	338	24,8	254	24,4
Bernex	79	9,3	116	17,9	118	17,8	150	21,2	148	20,6
Versoix	181	18,1	189	20,5	180	18,9	221	20,2	221	21,0
TOTAL (1)	5.109	22,1	5.557	24,0	5.549	27,8	5.907	25,5	5.314	25,9

Source : Aménagement de la Ville de Genève, op. cit., annexe : la population résidente à Genève, op. cit., p. 46 et traitement personnel.

(1) Total des communes suburbaines en nombres absolus et en % du total des départs de ces mêmes communes.

Il existe une certaine mobilité d'intervention qui fait qu'il n'y a pas de rigidité absolue entre ces quatre phases. Le retour intra-muros s'effectue à partir des phases trois et quatre, en mettant en place les différentes techniques de rénovation.

C'est en réalité la manière dont les citoyens vont percevoir, accepter ou refuser les nouvelles pratiques territoriales qui nous intéresse plus particulièrement. Nous voulons comprendre s'il y a ou non des difficultés d'adaptation à de nouveaux systèmes relationnels provoqués par la rénovation. C'est le passage à effectuer entre deux territorialités qui attirera notre regard. En outre, nous essayerons de saisir la conscience que peuvent avoir les habitants du bâti urbain et des relations qui en découlent. Avant l'analyse d'un tel phénomène, il est nécessaire de montrer en quoi les différentes productions territoriales mises en évidence ci-dessus sont liées à des enjeux politico-économiques.

Chapitre 1.

L'ENJEU POLITIQUE ET ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

*(le cas genevois à partir du conflit opposant radicaux et conservateurs
au sujet de la démolition des fortifications)*

Le développement urbain de Genève sera, jusqu'au dix-neuvième siècle, fortement conditionné par la présence des fortifications, véritables gardiennes d'une production territoriale à l'intérieur de laquelle l'exercice de la territorialité s'appuyait sur un régime politique conservateur jaloux du maintien de ses privilèges : "dès le 14^e siècle, la ville proprement dite a atteint son maximum de surface. Elle reconstruira à plusieurs reprises son enceinte fortifiée, mais sans augmenter jamais l'étendue des terrains construits" (1). Nous ne considérerons le développement de la ville qu'à partir du dix-neuvième siècle, plus précisément à partir de 1850, date de la démolition des fortifications décidées par le gouvernement radical de J. Fazy et véritable point de départ du développement urbain hors de la cité traditionnelle. Avant cette date essentielle pour la production urbaine genevoise, les plans de ville consultés nous font saisir une ville "corsetée" à l'intérieur d'un territoire dont la surface occupée par les fortifications était trop exagérée par rapport à la surface totale. Un plan de Genève datant de 1828 nous montre (2) la présence d'un territoire urbain contrastant étrangement avec son umland fait de grandes propriétés et de champs s'étirant jusqu'aux portes de la ville. Puis c'est le début d'une expansion extra-muros désordonnée de maisons d'habitation et d'ateliers occupés par des personnes qui ne trouvent pas de place à l'intérieur de l'enceinte. Ainsi, les faubourgs genevois prennent naissance aux Pâquis, aux Grottes, à Plainpalais et aux Eaux-Vives. Une telle situation était voulue et maintenue par le gouvernement conservateur qui refusait l'ouverture de la ville sur

(1) C. MARTIN, "La ville de Genève, sa formation et son développement futur", extrait de *Schweizerische Bauzeitung*, vol. LXXIII, 1919, p. 2.

(2) Ph. CORDEY, J.-M. GAUDIN, F. PATRY, *Délices-Grottes-Montbrillant, étude d'un espace urbain, mémoire de licence, Université de Genève, Département de Géographie, Genève, 1974.*

les faubourgs par souci, d'une part de maintenir l'élite de la population dans un lieu privilégié et par la crainte, d'autre part, que pouvait inspirer la présence de nouveaux habitants et de nouvelles activités, donc de nouvelles pratiques territoriales qui auraient pu remettre en cause l'ordre politique et économique établi. Ce n'est donc qu'à partir de la révolution radicale du milieu du dix-neuvième siècle que Genève va rompre avec ce passé conservateur et se transformer par la construction d'immeubles sur les terrains libérés des fortifications, véritables traits-d'union entre les faubourgs et le centre historique : "La révolution radicale donne à la ville un nouveau visage; le démantèlement des fortifications permet de gagner à la périphérie du noyau de nouveaux quartiers qui pourront accueillir progressivement un tissu urbain dont la régularité, élément de plan en damier, tranchera sur le plan de la vieille ville" (1). L'examen d'un plan de ville explicite de façon frappante la régularité des nouveaux quartiers qui contraste avec l'urbanisation du reste de la ville, que ce soit la vieille ville ou les quartiers extérieurs nés des anciens faubourgs. Cette rupture morphologique, première expression visible d'une nouvelle territorialité urbaine, est en réalité l'expression d'une absence de réflexion aux conséquences graves puisque de nos jours encore les quartiers situés au-delà des limites des anciennes fortifications paraissent les agresseurs d'un territoire produit dont l'historicité serait à conserver. Cette volonté de rupture morphologique est donc la première manifestation concrète d'une nouvelle forme d'intervention territoriale que craignaient les conservateurs pour de multiples raisons qui apparaîtront plus loin. Au sujet des terrains libérés par la disparition de l'enceinte, L. Blondel écrit : "(...) ces nouveaux quartiers, bâtis sur l'emplacement des fortifications, sont sans liaison avec le centre; au-delà, les faubourgs qui ont repris s'établissent au hasard, sans idée préconçue. La séparation séculaire des fortifications entre le

(1) J.-Cl. FAVEZ, Cl. RAFFESTIN, *"De la Genève radicale à la cité internationale"*, in *Histoire de Genève*, Privat/Toulouse, Payot/Lausanne, 1974, pp. 299-385, p. 302.

centre et les quartiers suburbains se fait toujours sentir (...)» (1). Sur le même sujet, le même auteur écrit toujours : "la réalisation de ces projets de grande envergure a doté Genève de quartiers qui ne manquent pas de tenue; mais leur grave défaut vient du fait que seuls les terrains libérés par les fortifications ont été envisagés. On n'a pas cherché à relier le centre urbain à la campagne, ni à étendre sur un périmètre plus vaste l'étude des nouveaux quartiers" (2). Cette rupture est aussi l'inscription sur le terrain d'une lutte politique entre radicaux et conservateurs, ces derniers désirant maintenir les fortifications dans la peur de voir une nouvelle territorialité apparaître, qui pourrait mettre en péril l'idée qu'ils se sont faite de Genève. Quant aux radicaux, leur volonté de développer la ville hors de son enceinte concrétisait l'ouverture sur le monde extérieur, où l'idéologie radicale pourrait pleinement s'affirmer. La volonté du maintien d'une territorialité "conservatrice" chargée de maintenir certains privilèges est expliquée par J.-Cl. Favez et Cl. Raffestin de la façon suivante :

"Les conservateurs, qui viennent de perdre le pouvoir, n'ont voulu retenir du passé que l'image de la petite cité, entourée d'ennemis, resserrée dans ses murailles autour de la cathédrale, parole de Dieu faite pierres. Sous la conduite de ce patriciat qui a donné tant de pasteurs, de banquiers et de savants illustres, ils ont estimé que le rayonnement extérieur de Genève ne se mesurait pas à l'aune urbaine, car les idées et le crédit n'ont besoin pour circuler que d'une élite sérieuse et compétente. Sur la défensive depuis 1815, en raison de la réunion à l'ancienne république des communes catholiques, ils ont mené, avec intelligence et souvent avec un sens aigu de l'opportunité, un long combat de retardement, en décalage sur l'évolution du siècle, contre l'afflux de population extérieure et contre les idées nouvelles, pour défendre la nationalité, ce qu'on pourrait appeler l'identité genevoise, les institutions et les traditions qu'ils jugeaient nécessaires à la survie de la cité. Fidèles à leurs idées, ils s'opposeront donc dans leur majorité, après la révolution de 1846, à la démolition des fortifications, symbole de cet esprit d'attachement au passé et de cette cohésion intérieure" (3).

(1) L. BLONDEL, *Le développement urbain de Genève à travers les siècles, Cahiers de préhistoire et d'Archéologie III*, Genève-Nyon, 1946, p. 11.

(2) *Ibid.*, p. 93.

(3) J.-Cl. FAVEZ, Cl. RAFFESTIN, *op. cit.*, p. 300.

Voilà concrétisée l'image que les conservateurs avaient de la territorialité. Quant au pouvoir, ces derniers l'ont perdu parce que les radicaux étaient les seuls capables de faire face au développement économique et social en tenant compte des réalités économiques existantes à l'époque tout en favorisant le commerce genevois. Nous avons cité en introduction le fondement du pouvoir d'intervention comme étant la capacité d'innover face aux modifications sociales et "physiques" (1). Les radicaux vont alors faire face au développement urbain en proposant la démolition des fortifications, innovation leur permettant d'acheter les terrains libérés pour réaliser leurs objectifs productivistes. J. Fazy, dans la présentation d'un premier projet de démolition des fortifications, s'exprimait ainsi : "Nous le croyons sincèrement, l'agrandissement de Genève est le complément nécessaire au développement démocratique parmi nous; c'en est le signe visible. Le cercle étroit où l'on se mouvait matériellement était la dernière barrière contre l'émancipation intellectuelle et industrielle de notre cité, (...)" (2). Un autre député radical s'exprimait, quant à lui, en ces termes : "En ce qui concerne le système de fortification, il va sans dire qu'il perdra de sa valeur (3), si l'on considère qu'il a toujours eu pour but de conserver une espèce de privilège aux maisons de la ville et de favoriser ceux qui en étaient propriétaires (4). Il est de notoriété publique que les fortifications de Genève n'avaient aucune valeur réelle pour la défense" (5). Ces citations nous font comprendre la problématique radicale que soulignent également J.-Cl. Favez et Cl. Raffestin, à savoir une volonté d'ouverture de la ville axée sur le développement de

(1) Voir p. 14, citation de Cl. RAFFESTIN et M. BRESSO.

(2) Rapport du Conseil d'Etat sur un projet de loi concernant les fortifications et l'agrandissement de la ville de Genève, in *Mémorial du Grand Conseil* du 4 novembre 1848 au 28 novembre 1849, tome 1, p. 592.

(3) En réalité, ce projet de loi remplaçait l'enceinte bastonnée par une "enceinte continue couverte par un fossé".

(4) Le député Camperio, en faveur de la démolition des fortifications, nous indique quelques pratiques : "Il y a, dit-on, des appartements qui ne se louent pas. Oui, mais les mansardes sont occupées; la population pauvre est mal et très chèrement logée. Il faut le dire franchement; on fait de l'usure sur les immeubles, en forçant le loyer au-delà du prix que les immeubles auraient dans un état naturel". (*Mémorial du Grand Conseil*, op. cit., p. 926).

(5) *Ibid.*, p. 597.

la démocratie et le développement industriel, signes d'une nouvelle territorialité qui permettrait à la bourgeoisie radicale de détenir les pouvoirs d'intervention sur le territoire et ses mécanismes économiques. En effet, la révolution radicale, par le démantèlement des fortifications, "symbole d'ouverture", se fera "au profit des classes bourgeoises qui disposent des moyens pour acquérir les terrains" (1). Plus loin encore, les mêmes auteurs affirment que "(...) l'ouverture de l'espace urbain indique un changement de politique qui donne à Genève un caractère attractif qui n'existait pas avant 1846" (2). Cette attractivité future de la ville, les conservateurs ne la désiraient pas pour les raisons déjà évoquées. Ce maintien d'une territorialité "conservatrice" ne pouvait pas se justifier par le désir de garder une enceinte bastonnée qui avait été toujours reconnue comme inutile en cas d'attaque. Alors quels arguments pouvaient évoquer les conservateurs pour éviter cette marche en avant radicale dans la production d'un nouveau territoire ? A partir d'une analyse de la qualité de cette enceinte bastonnée, un député conservateur affirmait : "Sous le rapport politique, la question est aussi très grave, car, avec nos moeurs, nos habitudes, notre histoire, nous devons nous rendre compte du genre de population que nous aurons. Ce que nous voulons conserver, ce sont nos moeurs, nos habitudes genevoises, en un mot, ce qui nous vient de notre histoire, et que personne de nous ne voudrait abdiquer. Enfin, nous voulons savoir ce que nous gagnerons au nouveau système sous le point de vue du commerce. Il serait fatal pour les Genevois, que Genève devint une grande ville, et nous ne devons pas tendre vers ce but" (3). D'autres députés conservateurs expriment leur crainte de voir un trop grand changement apparaître : "Je vois donc dans les fortifications plus qu'une question militaire, je vois quelque chose qui intéresse vivement l'avenir du pays,

(1) J.-Cl. FAVEZ, Cl. RAFFESTIN, *op. cit.*, p. 302.

(2) *Ibid.*

(3) *Mémoires du Grand Conseil*, *op. cit.*, p. 598.

l'existence même de la patrie" (1). Le chantage patriotique se double parfois d'une appréciation xénophobe : "Nous voyons que ce sont les étrangers qui viennent ici. Voilà ce qui nous fait craindre l'agrandissement projeté" (2). Le Conseil d'Etat retirera son projet pour en présenter un second, quelques mois plus tard (août 1849), qui proposait : "(...) la démolition complète du système des fortifications qu'il estimait inutile. Il prévoyait l'établissement d'un port aux Pâquis et l'inclusion de ce quartier dans la ville. Genève se pouvait et devait devenir un centre commercial où afflueraient les marchandises qui jusqu'alors prenaient une autre route pour pénétrer en Suisse" (3). Il s'agissait donc, dans ce cas, de mettre en valeur la situation géographique de la ville, ainsi que les capitaux qu'elle abrite en faisant de Genève un centre de transit commercial. Soulignons ici que les radicaux, selon nous, par le démantèlement des fortifications, désiraient également assurer leur pouvoir politique par l'absorption des pratiques territoriales développées extra-muros qui auraient pu faire apparaître une territorialité apte à remettre en cause la révolution radicale. Il convenait donc de s'assurer le contrôle de l'ensemble du territoire urbain et la chute des fortifications en donnait l'occasion. Il fallait inclure les faubourgs dans l'ensemble urbain et produire ainsi un territoire chargé de faire de Genève un centre commercial et industriel. Les arguments radicaux en faveur de ce second projet furent à nouveau exprimés par J. Fazy : "Le développement dans notre ville de plusieurs industries, la nécessité de nous pourvoir de bâtiments en rapport avec les besoins les plus urgents de nos établissements d'instruction publique et autres, les progrès de l'aisance, qui appellent chacun à jouir d'appartements plus vastes, plus commodes, mieux aérés et mieux éclairés, l'espoir de retenir dans la république un plus grand nombre de ses enfants, par des efforts pour

(1) *Mémorial du Grand Conseil*, op. cit., p. 904.

(2) *Ibid.*, p. 918. J. Fazy rétorquait en parlant des étrangers : "Il y en a, par exemple, beaucoup dans ce moment qui demandent à acquérir des immeubles et à des prix élevés; comment repousserait-on des gens qui apportent ici leurs capitaux, regardant notre ville comme étant pour ainsi dire le chef-lieu naturel du bassin du Léman". (*Ibid.*, p. 924).

(3) F. RUCHON, *Histoire politique de Genève, 1813-1907, tome premier*, A. Jullien, Genève, 1953, p. 75.

leur donner une carrière dans leur propre patrie, tout nous invite à un agrandissement de la ville" (1). Puis, pour décider les derniers conservateurs à céder, J. Fazy expliqua : "Ce serait aussi une grande erreur de croire qu'un agrandissement de la ville ait pour effet de diminuer la valeur des immeubles situés au centre. Plus une ville s'agrandit, et plus les emplacements centraux augmentent de valeur (...)" (2). Bien que les esprits aient changé progressivement, il existait toujours du côté conservateur la volonté de maintenir certains privilèges : "Pourquoi veut-on absolument forcer les villes à être restreintes, par cela seul qu'il y a des gens qui veulent être à la campagne, à deux minutes des portes ?" (3). Ces derniers dévoilèrent leurs ultimes arguments, signes d'une volonté élitiste de maintenir une position privilégiée à l'intérieur du tissu urbain :

"Ce que je blâme dans ce projet, c'est qu'il provoque Genève à s'agrandir. (...); on verra à l'avenir le Conseil Municipal faisant les affaires de la campagne. (...). Moi qui ne parle point en vue d'intérêts religieux, ni d'antagonisme entre les protestants et les catholiques, je tiens à ce que la population de la ville soit toujours une population d'élite, se formant d'elle-même, et composée de cette majorité de Genevois attachés à leur pays" (4).

"Quant à l'influence de l'enceinte sur la valeur des terrains, elle est matériellement prouvée; je ne citerai qu'un exemple à l'appui. C'est la valeur du terrain sur lequel est construit l'hôtel des Bergues; il s'est vendu 1.000 francs la toise, tandis que, de l'autre côté du fossé d'enceinte, le terrain ne vaut que 30 francs la toise. Ce fait donne une idée de la perturbation que l'ouverture complète de la place va apporter dans la valeur des immeubles de l'intérieur de la ville, (...)" (5).

(1) *Rapport du Conseil d'Etat sur un projet de loi concernant les fortifications et les limites de la ville de Genève*, in *Mémorial du Grand Conseil* du 4 novembre 1848 au 28 novembre 1849, tome 2, pp. 1581-1582.

(2) *Ibid.*, p. 1655.

(3) *Ibid.*, p. 1671.

(4) *Député Turrettini*, *ibid.*, p. 1676.

(5) *Député Bordier*, *ibid.*, p. 1687.

Les privilèges de situation, élitistes sur le plan humain, et financiers sur le plan économique furent ainsi les arguments mis en place par les conservateurs pour tenter de maintenir une production territoriale propre à leurs intérêts, sous couvert d'une allusion constante au danger que pourrait encourir le pays de Genève par la perte de ses traditions et habitudes dans l'optique d'une expansion extra-muros. Cet hermétisme intellectuel lié à des intérêts économiques évidents n'a heureusement pas permis de maintenir ce frein à l'expansion naturelle d'une cité qui possédait les faveurs du capitalisme international. Les craintes des conservateurs se virent justifiées à l'avenir puisque la démolition des fortifications provoqua l'apparition d'une nouvelle territorialité suscitant une série de déséquilibres, en premier lieu sur le plan morphologique (comme nous l'avons déjà signalé), en deuxième lieu sur le plan démographique, en relation avec le développement spectaculaire de la population qui passa de 37.724 habitants en 1850 à 54.009 habitants en 1860 (1). Cette rupture dans la masse résidentielle se répercuta sur la composition de la population : "on découvre que l'essentiel de la croissance entre 1850 et 1860 est assuré par des étrangers. Les Genevois constituent toujours un groupe dominant mais leur majorité est relative par rapport aux deux autres groupes (confédérés et étrangers)" (2). On peut noter en troisième lieu un déséquilibre confessionnel : "(...) puisque c'est entre 1850 et 1860 que les protestants vont perdre la majorité au profit des catholiques" (3). Enfin, un déséquilibre économique se fit sentir, puisque la Genève radicale s'installa dans le mode de production industrielle en développant des activités dans le domaine de la mécanique et de la chimie : "Croissance démographique, élargissement de l'espace économique, développement de la grande industrie sont les signes évidents de ce processus d'industrialisation" (4). L'enjeu du main-

(1) Chiffres tirés de notre mémoire de licence, *op. cit.*

(2) J.-Cl. FAVEZ et Cl. RAFFESTIN, *op. cit.*, p. 303. Les auteurs précisent encore : "En 1850, pour 39.756 Genevois, il y a à Genève, 9.141 confédérés et 15.249 étrangers. En 1860, pour 40.926 Genevois, on trouve 13.200 confédérés et 28.750 étrangers.

(3) *Ibid.*, p. 302.

(4) *Ibid.*, p. 310.

tien ou non des fortifications était donc l'expression d'une volonté, du côté conservateur, de maintenir certains privilèges acquis depuis longtemps, du côté radical, d'en créer de nouveaux au profit d'une bourgeoisie d'affaire. La démolition des fortifications ayant eu lieu, sur quel territoire allait s'appuyer les radicaux pour asseoir leur pouvoir et permettre ainsi au capitalisme industriel de se développer ? L'examen de plans de ville à partir de 1850 nous fait comprendre qu'au-delà de la zone des anciennes fortifications naîtront et se développeront des quartiers qui intégreront progressivement les anciens faubourgs de la ville, détruits au 16^e siècle pour des raisons de sécurité, réapparus au 18^e siècle pour prendre une importance considérable au 19^e siècle puis- qu'ils seront divisés en administrations communales par le régime français (communes du Petit-Saconnex, des Eaux-Vives et de Plainpalais). Ces anciens faubourgs sont en réalité à la base de l'anarchie du tissu urbain actuel. Comment cela fut-il possible ? Quelques citations tirées de différents ouvrages nous en fournissent la réponse :

"(...) les anciens faubourgs nés à la fin du 18^e siècle, en dehors des fortifications, restaient mal reliés avec le centre et par leur implantation défectueuse due au hasard constitueront jusqu'à nos jours un obstacle au développement rationnel de l'agglomération urbaine" (1).

"Eaux-Vives, Plainpalais, Pâquis croissent au gré d'agencements spontanés, incapables d'évoluer, quand leurs chemins campagnards ne se muent pas en rues-corridors, ils se bordent de baraquement" (2).

"Les nouveaux quartiers et particulièrement celui des Grottes, s'étaient créés n'importe comment, au petit bonheur. (...). Mais aujourd'hui encore, ils offrent sur la plus grande partie de leur étendue, l'aspect lamentable de réseaux de ruelles, privées pour la plupart, étroites, mal établies, bordées de maisonnettes délabrées" (3).

(1) L. BLONDEL, *"Géographie politique et urbaine 1846-1955"*, extrait de *Histoire de Genève de 1798 à 1931*, pp. 161 à 182, A. Jullien, Genève, 1956, p. 162.

(2) A. CORBOZ, *"La formation urbaine de Genève"*, extrait de *Genève, carrefour des Nations*, Ed. Générales, Genève, 1963, p. 14.

(3) E. BARDE, *"En marge de l'histoire, quartiers nouveaux, vieux souvenirs"*, extrait du *Journal de Genève augmenté de quelques compléments et d'illustrations*, Genève, 1937, pp. 33-34.

Ces citations font état d'une absence totale de préoccupation au niveau de l'aménagement urbain et la compréhension d'un tel phénomène ne peut se saisir que par rapport à l'action des groupes dominants de l'époque. En réalité, la volonté radicale d'ouverture de la ville était liée, nous le comprenons maintenant, à la possibilité de créer de grandes opérations immobilières sur les terrains des fortifications, le territoire urbain au-delà de cette limite n'étant absolument pas concerné par des préoccupations de ce type; tout au plus cela permettait-il aux groupes dominants de trouver des terrains d'expansion où il convenait de placer le trop plein de population et les artisans. La nouvelle territorialité proposée ne remettait pas en cause le caractère prestigieux et élitiste du territoire urbain traditionnel. Elle l'a au contraire confirmé sur les surfaces libérées par les fortifications, sans tenir réellement compte du développement des faubourgs. Ce que nous pouvons déjà écrire, c'est que le très fort accroissement de la population dans la deuxième moitié du dix-neuvième siècle (la population tripla entre 1850 et 1900 passant de 37.724 habitants à 95.393 habitants (1)) lié à la reprise économique de la fin du 19e siècle ont provoqué un développement de la construction et permis à certains bourgeois de faire des profits personnels intéressants dans ce domaine. Par la suite et jusqu'à la première guerre mondiale, grâce notamment au développement du tramway, de nouveaux quartiers se développèrent : "Le problème de l'extension urbaine présentait une disposition difficile, car au-delà du premier suburbain s'étendaient encore de grandes propriétés particulières nées au 18e siècle, comme Beaulieu sur la rive droite, La Grange sur la rive gauche, et de nouveaux quartiers de villas surgissaient au-delà de cette première zone sans liaison avec le centre. Ces quartiers se créent au Petit-Saconnex, sur la route de Lyon, au Petit-Lancy, aux Acacias, à Champel, à Florissant, sur les routes de Chêne et de Carouge" (2).

(1) Ph. CORDEY, J.-M. GAUDIN, F. PATRY, *op. cit.*, pp. 45-46, tiré de l'Annuaire statistique genevois 1970.

(2) L. BLONDEL, "Géographie politique et urbaine 1846-1955", *op. cit.*, p. 30.

Puis s'ensuit une période de crise dans le développement de la ville liée au ralentissement de la vie économique, donc de la construction. Ce n'est qu'au lendemain de la seconde guerre mondiale que la reprise économique et démographique (à partir des années cinquante) va se faire sentir dans le domaine de la construction par la création de nombreux immeubles : Beaulieu, Montchoisy, Plainpalais, cité Vieussieux, Châtelaine, Vernier (1). L'augmentation de la population (près de 50.000 habitants en plus de 1940 à 1960 dont près de 30.000 entre 1950 et 1960 (2) due notamment à l'arrivée d'un fort contingent de travailleurs étrangers (plus de 20.000 entre 1950 et 1960 (3)) provoque ensuite le développement urbain dans des zones périphériques par la création de cités-satellites et autres grands ensembles : Onex, Meyrin, Lancy, La Grabelle, le Lignon, les tours de Carouge, créations rendues possible par les lois HLM ainsi que par la loi sur l'expansion de l'agglomération urbaine du 19 juin 1957. Le parallélisme entre les événements de 1850 et ceux de 1950 est frappant. A chaque fois l'expression d'une nouvelle territorialité repose sur un fort contingentement de population étrangère pour laquelle il s'agit de trouver de nouveaux terrains à bâtir. Il s'agit, un siècle plus tard, non pas de démolir une barrière culturelle qui serait un frein au développement de la ville, mais de s'étendre au-delà de la commune Ville de Genève sur d'autres communes, prépondérance d'une territorialité urbaine chargée de dissoudre une territorialité à dominante rurale.

(1) L. BLONDEL, "Géographie politique et urbaine 1846-1955", op. cit., p. 174.

(2) Ph. CORDEY, J.-M. GAUDIN, F. PATRY, op. cit.

(3) *Annuaire statistique genevois 1975*, Genève, 1976, pp. 31 et 35.

Concernant les décideurs/aménageurs impliqués dans le développement urbain de Genève, nous pouvons écrire, pour les siècles passés, qu'ils étaient essentiellement composés de riches commerçants et négociants ainsi que de banquiers. De par la qualité professionnelle des membres ci-dessus, l'économie rejoignait le politique dans une relation étroite, qui voyait les décisions politiques prises uniquement par les détenteurs de capitaux. Pour le dix-huitième siècle, nous relevons cette relation de la façon suivante et comme exemple : "On a donc tout compte fait, un gouvernement aux mains d'une oligarchie autarcienne (...) dont l'exercice du pouvoir politique se fonde sur un ensemble de motivations : le goût de la réussite économique (le parti gouvernemental recouvre assez bien le groupe des grands négociants et des banquiers), le désir de conserver le prestige des familles de l'establishment, la crainte (...) non du peuple, mais de la démocratie (...)" (1). Par la suite, cette classe de bourgeois capitalistes sera remplacée par des grandes entreprises (banques, assurances, etc...) détentrices d'un capital financier et commercial aux sources multiples et anonymes (internationalisation du capital) qui fera éclater l'ancien système relationnel au profit de la "séparation" des acteurs politiques et économiques, les guillemets signifiant une relation plus subtile, cachée, puisque seule l'économie privée possède les moyens suffisants d'intervention territoriale. Cependant, il y a peu de temps encore, un conseiller d'Etat ou administratif genevois pouvait être également membre d'un conseil d'administration quelconque. M. Bassand, dans son ouvrage "Urbanisation et pouvoir politique" (2) montre comment un grand ensemble genevois est l'oeuvre d'un homme, d'un parti. Comment peut-on lire à travers le développement urbain de la ville le comportement de ces acteurs et leur finalité ? En ce qui concerne la démolition des fortifications, l'influence de la classe bourgeoise se fait immédiatement sentir : "Le démantèlement des

(1) A.-M. PIUZ, *"La Genève des Lumières"*, in *Histoire de Genève*, op. cit., pp. 225 à 254, p. 238.

(2) M. BASSAND, *Urbanisation et pouvoir politique*, Georg, Genève, 1974.

fortifications se fera au profit des classes bourgeoises qui disposent des moyens pour acquérir les terrains" (1). D'autres citations nous font comprendre que le développement anarchique des faubourgs fut le résultat de pratiques dont la finalité extrême était la recherche du profit personnel en se souciant déjà fort peu des conséquences socio-économiques que son oeuvre engendrait : "(...) les quartiers suburbains, à Plainpalais, aux Eaux-Vives, aux Pâquis, mis à part les quais, offrent déjà un aspect anarchique et utilitaire. On se met à construire des immeubles locatifs, uniquement destinés à rapporter des intérêts immobiliers, sans aucun souci d'esthétique" (2). Puis encore : "Pour réaliser des profits immédiats, d'innombrables propriétaires de terrains ont déprécié de façon presque définitive des régions entières de la ville" (3). C. Martin écrivait encore à propos des anciens faubourgs et plus particulièrement lorsqu'une partie de la commune du Petit-Saconnex fut cédée à la ville : "(...) les Pâquis, les Grottes et Montbrillant poussèrent au gré des circonstances ou plutôt au gré de certains intérêts particuliers" (4). Ces anciens faubourgs, faisant actuellement partie intégrante de la ville depuis la fusion des communes du Petit-Saconnex, des Eaux-Vives et de Plainpalais avec la Ville de Genève en 1931, furent, durant leur construction, une source de profits importants de la part des propriétaires fonciers et des entreprises de construction. Nous connaissons les causes essentielles qui sont à la base de cette anarchie urbaine et des profits qui en résultent :

(1) J.-Cl. FAVEZ, Cl. RAFFESTIN, *op. cit.*, p. 302.

(2) L. BLONDEL, *Le développement urbain de Genève à travers les siècles*, *op. cit.*, p. 98.

(3) C. MARTIN, "Pour la Grande Genève", un appel rédigé à la demande d'un groupe d'initiative, Genève, 1927, p. 11.

(4) C. MARTIN, "A propos de la fusion de la ville et des communes suburbaines", extrait du *Bulletin de la Société pour l'Amélioration du Logement*, Genève, 1924, p. 19.

- le goût du prestige et l'attrait de l'argent de la part de certains acteurs urbains
- l'absence de lois réglementant la construction
- la division administrative du territoire urbain

Il est en effet frappant de noter l'absence de législation en la matière, législation qui n'interviendra que dans le dernier quart du 19^e siècle avec notamment la loi sur les routes du 25 février 1874 "qui contient les premières bases de l'intervention de l'Etat dans la planification générale du développement. Cette loi se donne pour but l'élargissement systématique des routes dans l'intérêt général. Mais elle fait date surtout parce qu'elle rend obligatoire les demandes en autorisation de construire le long des voies de communication et parce qu'elle donne à l'Etat la possibilité de fixer les alignements" (1). Puis surviennent la loi sur l'Alignement des nouvelles Constructions dans la Ville de Genève et dans la banlieue (19 octobre 1878) ainsi que la loi générale sur les Routes, la Voirie, les Constructions, les Cours d'eau, les Mines et l'Expropriation (15 juin 1895) dont le contenu permet à l'Etat de contrôler toutes les interventions immobilières et de posséder des moyens de pression contre les propriétaires qui agiraient contrairement à la loi (articles 76 et 84 notamment). L'élaboration d'un plan d'extension, la hauteur des immeubles, l'insalubrité des constructions sont également traités dans cette loi qui permet aux autorités de mieux contrôler le développement urbain. Plus tard, ce sera la loi sur le plan d'extension des voies de communications de la Ville de Genève et des communes suburbaines, y compris Carouge (17 mars 1900). Par cette loi, "il s'agissait de contrôler un peu le développement de plus en plus anarchique de l'agglomération qui faisait suite à la phase intense de constructions commencées vers 1880; (...)" (2). Cette absence de lois

(1) Ch. ROH, *La politique urbaine dans le gouvernement socialiste genevois 1933-1936, 1ère partie, "Problèmes urbains des années trente", mémoire de licence, Université de Genève, Faculté des Lettres, Département d'Histoire, Genève, 1976, p. 81.*

(2) *Ibid.*

jusqu'à la fin du 19^e siècle renforce l'idée de la collusion politico-économique. De nombreux auteurs ont décrit le comportement des acteurs urbains avant l'apparition des lois : "les entreprises de bâtiment procédaient alors au lotissement des propriétés particulières autour des anciens faubourgs. L'exploitation de ces terrains se fit, propriété par propriété, suivant des lotissements souvent rectilignes, mais sans aucune liaison commune et sans plan d'ensemble. Ces opérations immobilières étaient mal contrôlées par les administrations publiques, (...)" (1). Dans le même ouvrage, L. Blondel écrit encore : "Comme il n'existe pas de loi stricte réglant les hauteurs d'immeubles, les rues de ces quartiers perdent toute valeur d'ensemble, les maisons de quatre et cinq étages côtoient des immeubles à rez-de-chaussée. Beaucoup forment des blocs fermés avec cours étroites et jours insuffisants (...). En somme, les architectes, et il y avait de bons architectes à cette époque (1850-1888) sont déjà dépassés par les entrepreneurs de bâtiments qui construisent dans un but spéculatif" (2). Quant à A. Corboz, sa description est la suivante : "l'autorité réagit peu à l'urbanisation. La loi de 1900 sur le plan d'extension précède une nuée de plans partiels, urbanisme à la petite semaine dont la spéculation immobilière bénéficie presque seule" (3). C'est C. Martin qui explicita les conséquences d'une telle situation : "Lors de ce régime de laissez-faire, le prix des terrains s'est élevé d'une manière tout-à-fait artificielle et inégale et le développement de la ville s'est effectué d'une façon incohérente" (4). Le résultat est clair : cette absence de lois a permis des profits intéressants par la pratique d'une urbanisation anarchique dont Genève se ressent encore. Ce développement anarchique fut renforcé par le poids des barrières administratives qui faisaient de Genève une ville divisée en quatre communes :

(1) L. BLONDEL, *Le développement urbain de Genève...*, op. cit., p. 96.

(2) *Ibid.*, p. 99.

(3) A. CORBOZ, op. cit., p. 15.

(4) C. MARTIN, *"La ville de Genève, sa formation..."*, op. cit., p. 3.

"Le chaos est augmenté par le fait de la rivalité entre les diverses administrations communales jalouses chacune de leur autorité" (1). Relevons encore au sujet de cette division communale le texte suivant : "Aux rivalités, aux compétitions et à l'absence d'entente qui sont inhérentes à un pareil état de choses, s'ajoute la difficulté d'agir selon des vues générales sur un territoire divisé de façon tout-à-fait irrationnelle par des frontières communales qui ne tiennent pas compte de la configuration des lieux" (2). Si la création de certains quartiers a permis aux groupes dominants des siècles passés de "faire du profit", leur dégradation va permettre aux groupes actuels d'en faire de même. L'expansion périphérique des constructions urbaines va progressivement disparaître au profit du retour intra-muros éliminant à tout jamais le mythe de la ville à la campagne. Ce retour intra-muros, nous l'avons vu, est guidé par le souci de rentabiliser au maximum un territoire restreint en fournissant aux activités de services un nouveau champ d'expansion qu'elles seules peuvent monnayer. Les quartiers qui doivent répondre à cette "nécessité" de tertiarisation de la ville sont justement les quartiers développés sur les anciens faubourgs, histoire à rebours chargée de réactualiser la finalité productiviste de ces territoires. Cette dernière trouve même sa justification dans l'orientation que nos autorités tentaient de donner au développement urbain. Ce postulat est annoncé, par exemple, dans le rapport d'une commission d'étude qui, en 1948, énonçait le principe économique qui devait guider le développement de la ville : "En un mot, nous avons cherché à orienter le développement de notre ville dans un sens qui soit tout à la fois conforme aux traditions de son histoire et bien adapté aux nécessités et aux activités de la vie économique de notre temps, tout en respectant le caractère que la nature lui a donné" (3).

(1) L. BLONDEL, *"Origine et développement des lieux habités, Genève et environs"*, conférence lue à l'Institut Suisse d'Anthropologie Générale, mars 1914, Genève 1915, p. 36.

(2) C. MARTIN, *"La ville de Genève, sa formation..."*, op. cit., p. 5.

(3) *Rapport général de la Commission d'étude pour le développement de Genève mandatée par le Département des Travaux Publics, 1948*, A. Jullien, Genève, 1948, p. 2.

Nous retiendrons simplement deux éléments de cette phrase : d'une part la tradition historique dont nous avons aperçu le contenu à travers le comportement des décideurs/aménageurs et l'absence de préoccupation au niveau de l'aménagement; d'autre part, l'orientation définitivement productiviste prononcée par cet organisme d'Etat, c'est-à-dire la préoccupation essentiellement économique qui doit guider le développement urbain.

Chapitre 2.

QUELQUES EXEMPLES D'ANALYSE RELATIONNELLE

Nous venons d'expliquer, dans le premier chapitre, l'enjeu politique et économique du territoire. Cet enjeu consiste à contrôler continuellement les multiples territorialités qui peuvent s'exercer à l'intérieur du mode de production urbaine des différentes époques abordées. Nous allons retrouver cet enjeu à l'intérieur de relations aux contenus divers, mais toutes explicites de ce rapport de force s'établissant entre des acteurs qui se fixent des objectifs productivistes différents, ce que l'opposition entre conservateurs et radicaux avait dévoilé pour le siècle passé. La commune de Plan-les-Ouates, la cité d'Avanchet-Parc et l'ancien immeuble des Intérêts de Genève vont devenir ainsi le champ exploratoire de nos futures investigations. Ces différents territoires ont été, à des échelles diverses, les reflets de l'exercice de territorialités particulières à l'intérieur du mode de production urbaine. Cette territorialité, nous l'avions perçue comme un processus d'échange et de communication reliant les hommes entre eux et les hommes et le territoire produit par eux. Cette territorialité peut être concrète mais également abstraite : l'échange et la communication peuvent prendre de multiples formes et celles que nous allons privilégier vont se regrouper à l'intérieur d'une relation conflictuelle s'établissant entre les décideurs/aménageurs et les usagers.

L'analyse des conflits doit nous confirmer l'enjeu politico-économique du territoire à l'intérieur duquel ils s'exercent. Dans les trois exemples cités, la présence d'une relation politico-économique entre les décideurs/aménageurs est continue et s'exprime à des niveaux différents. Dans le cas de Plan-les-Ouates, elle a permis une appropriation du territoire devenue, à l'échelle communale, voire cantonale, l'expression même de cette relation. Les abus dans l'exercice de cette dernière ont débouché sur une remise en cause totale de l'autorité politique et de la production territoriale.

L'affaire de Plan-les-Ouates n'est pas exceptionnelle. Elle est apparue sur la scène publique un peu fortuitement en raison peut-être des relations très personnelles qui existaient entre les principaux acteurs. Ces relations, qui deviendront conflictuelles, permettront l'apparition d'un drame villageois qui continue aujourd'hui encore de sensibiliser fortement les habitants de la commune. Plan-les-Ouates n'est pas une exception dans la mesure où l'urbanisation du Pré-du-Camp s'inscrivait dans une logique productiviste permettant la construction d'un habitat collectif à forte densité et contrepartie nécessaire pour produire, ailleurs dans le canton, de l'habitat plus luxueux. Cette pratique courante, système de troc immobilier encore d'actualité, permet à l'Etat de participer à la création de logements à loyers plus ou moins modérés selon les catégories.

Le vrai scandale de Plan-les-Ouates vient du fait, qu'au-delà des systèmes relationnels mis en évidence, certains acteurs ont trop présumé de leur puissance politique pour régler un problème local. En ce sens, notre exemple est un bon indicateur des faiblesses du libéralisme économique, du moins dans le cadre de réflexion qui nous intéresse, à savoir celui de l'appropriation et de l'aménagement du territoire.

L'exemple d'Avanchet-Parc, quant à lui, fait surtout allusion à la nécessité, pour les autorités politiques, de participer à des programmes de construction en vue de créer des logements. Cette participation est l'expression d'une relation obligatoire liant l'Etat et les autres décideurs/aménageurs. Cependant, la remise en cause de la gestion de la production urbaine à laquelle l'Etat a participé peut engendrer une ambiguïté quant au rôle à tenir, pour lui, dans la défense, à la fois des usagers et des décideurs/aménageurs. D'autre part, l'exemple d'Avanchet-Parc est également exemplaire quant à la qualification des différents acteurs qui sont intervenus et qui interviennent encore dans la construction et la gestion de cette cité. Des groupes financiers importants vont ainsi s'associer à des associations patronales et ouvrières. L'attitude de ces dernières est intéressante en raison de leur capacité

à défendre des situations relationnelles de dépendance et entretenues avec les autres décideurs/ aménageurs impliqués.

L'affaire de l'immeuble des Intérêts de Genève exprime une relation tout-à-fait légale entre l'Etat et les milieux économiques. Cependant, pour les usagers, cette relation est également ambiguë lorsqu'elle va à l'encontre de nouvelles conceptions sur la vie en ville, même si celles-ci apparaissent tardivement par rapport à une décision politique légalement prise. Cet exemple pose le problème de l'adaptation des conceptions urbanistiques en cours aux changements de mentalités. Il dévoile également l'hermétisme de certains acteurs qui refusent, sous couvert de la loi, la réalisation de nouveaux objectifs urbains, qui furent politiquement exprimés par les représentants des usagers à l'intérieur des instances législatives cantonales et communales.

Section 1.

La politique communale dans le mode de production urbaine ou l'affaire de Plan-les-Ouates

Avant de retracer les grandes lignes historiques de cette affaire, il est nécessaire de préciser la séparation faite entre l'affaire des tours du Pré-du-Camp d'une part, et l'affaire des terrains de Compesièrre d'autre part. Dans l'ordre chronologique le plus précis possible, nous allons développer les événements pour tenter de synthétiser le rôle des acteurs en présence et les relations qu'ils entretiennent entre eux. Pour cela, nous fixerons à chaque fois des organigrammes explicatifs pour chaque situation décrite.

De façon générale, nous pouvons établir une série de faits qui vont lier les deux affaires annoncées ci-dessus, puis nous reviendrons sur chaque affaire en particulier :

- 1963 - "Monsieur C. (1), maire de la commune de Plan-les-Ouates, expose devant le Conseil municipal un projet de développement de la commune" (2);
 - Pour la même année, le rapport du Conseil d'Etat cite encore l'approbation par le Conseil municipal d'un crédit de Fr. 200.000.-- pour une étude d'urbanisme de la commune.
 - C'est le maire de la commune qui proposait, avec l'appui de l'exécutif et du législatif, l'urbanisation des terrains du Pré-du-Camp situés derrière la partie sud du village de Plan-les-Ouates (voir plan page suivante).
- 1970 - Au mois de juin de cette année, le Conseil municipal adopte un projet qui prévoit la construction de trois tours de vingt étages sur rez-de-chaussée plus attique.
 - Le Grand Conseil vote un déclassement de zone qui doit permettre l'urbanisation du Pré-du-Camp.

(1) Tous les noms des protagonistes de l'affaire seront remplacés par des lettres. Ce qui nous intéresse, ce sont moins les personnes que les mécanismes relationnels établis.

(2) Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil concernant l'affaire de Plan-les-Ouates, in *Mémorial du Grand Conseil*, 1977, tome 2, pp. 1024 à 1085, p. 1024.



Echelle : 1:10.000 1 cm. = 100 m.

Genève, plan officiel, 1975, Etat de Genève, Service du Cadastre

COMMUNE DE SAINT-JULIEN

PLAN-LES-OUATES

Pré du Camp

- 1971 - Le Conseil d'Etat, par l'intermédiaire du Département des Travaux Publics informe la commune qu'il refuse sa requête de réalisation de trois tours sur les terrains de Pré-du-Camp;
- au mois d'août de cette année, "après avis favorable du Conseil d'Etat d'un plan masse comportant cinq tours, la commune dépose une demande préalable d'autorisation de construire cinq immeubles-tours (autorisation délivrée en janvier 1972)" (1).
 - En novembre, le Conseil municipal accepte un plan de situation "préfigurant les éléments essentiels du futur plan d'aménagement" (2). Cette décision fait l'objet d'un référendum.
 - Suite à cette acceptation, le Conseil municipal ratifie un engagement entre la commune et les promoteurs, les groupes A. & Cie, concernant les droits à bâtir de deux tours comprises dans cette opération. A la suite de cet engagement, les promoteurs versent une somme de 3,2 millions de francs. Il s'agit d'une avance sur la vente totale des terrains. Durant la même séance, le Conseil municipal approuve l'achat de deux terrains à Compesièrre, l'un appartenant à la S.I. X., l'autre à un agriculteur, Monsieur B.
 - C'est déjà en janvier 1971 que le Conseil municipal avait autorisé le conseil administratif à vendre une surface du terrain du Pré-du-Camp (10.000 m² environ) au prix de Fr. 80.-- le m² (ce qui fait une somme de Fr. 800.000.--). D'autre part, les autorités communales consentaient au groupe A. & Cie une servitude (30.000 m²) de restriction à bâtir. La servitude fut établie moyennant un versement de 2,4 millions de francs. Prix global de l'opération : 3,2 millions de francs. Cette délibération du conseil municipal fut approuvée en avril 1971 par arrêté du Conseil d'Etat.
 - Les deux délibérations du Conseil municipal concernant les terrains de Pré-du-Camp et de Compesièrre avaient été transmises pour préavis au Département des Finances et Contributions, au Département des Travaux Publics, aux services du Registre Foncier, du Cadastre et à la comptabilité du Département de l'Intérieur et de l'Agriculture (3).
 - Les parties intéressées (Conseil administratif et groupe A. & Cie) signent en décembre 1971 devant M^e H. un acte authentique convenant de la vente du terrain et de la servitude pour 2 millions de francs.

(1) Rapport du Conseil d'Etat, op. cit., p. 1025.

(2) Ibid., p. 1025.

(3) Ibid., p. 1038. Nous verrons plus loin les remarques faites à ce sujet par les autorités politiques.

- 1972 - Adoption du plan d'aménagement du Pré-du-Camp par le Conseil d'Etat.
- Autorisation de construire accordée pour les cinq immeubles tours.
 - En février de cette année, les usagers de la commune approuvent, suite au référendum lancé, la décision municipale de novembre 1971 (voir ci-dessus).
 - Dépôt d'un recours de droit public au Tribunal fédéral par des usagers contre l'arrêté du Conseil d'Etat acceptant le plan d'aménagement (recours rejeté par le Tribunal fédéral en juillet 1974).
- 1973 - Entre janvier et octobre de cette année des autorisations de construire sont délivrées au groupe A. & Cie. Des recours contre ces autorisations sont déposés. Ces recours seront rejetés par la commission de recours instituée par la LCI. Recours ensuite au Tribunal administratif qui, au mois de mai 1976 prend position : "Le Tribunal administratif, tout en confirmant pour le surplus des autorisations de construire délivrées, admet partiellement les recours, en ce sens que les dossiers sont renvoyés au Département des Travaux Publics afin que, dans le sens des considérants, il assortisse lesdites autorisations de construire : des réserves utiles pour que les travaux ne commencent pas avant que chaque constructeur ait acquis la maîtrise du sol sur lequel il entend ériger le bâtiment en faveur duquel le Département a délivré l'autorisation de construire, et des réserves quant au respect des règles de distance en fonction de l'alignement restant à tracer" (1).

1.1. Affaire des terrains de Compesièrre.

- Les acteurs :
- C. : maire radical de la commune, vice-président puis président du Grand Conseil genevois
 - D. : adjoint au maire, radical, plus tard maire de la commune
 - E. : huissier judiciaire, administrateur de la S.I. X., chargé de vendre les deux terrains de Compesièrre
 - B. : agriculteur

"Lorsque la commune a décidé de construire ces tours et a vendu les terrains au groupe promoteur, elle a eu, ce qui était d'ailleurs normal à ce moment-là, le souci d'acheter un terrain ailleurs, en compensation, afin de ne pas appauvrir le patrimoine communal. C'est dans cette opération d'achat de terrain à un autre endroit que le Pré-du-Camp que mon attention a été éveillée.

Là, on constate que les actes d'achat ont eu lieu effectivement au cours du printemps 1971, c'est-à-dire au moment où l'affaire Pré-du-Camp démarrerait effectivement. Certaines choses m'ont paru anormales (...)" (1).

"Le 1er mai 1970, E., huissier judiciaire, doit écrire une lettre à un maire d'une commune genevoise pour lui offrir d'acheter un terrain. (...). Il demande conseil, quant au texte, à son ami D. Ce dernier lui fait un brouillon et, sans le modifier, E. le copie pour envoyer sa lettre à D., maire de la commune de Plan-les-Ouates et conseiller administratif" (2). Cette proposition d'achat de terrain sera présentée par le maire au Conseil municipal. Sachant que ce terrain ne vaut pas plus de Fr. 30.-- le mètre carré, il fera une proposition d'achat à Fr. 40.-- le mètre carré : "Le Conseil municipal convoqué en séance extraordinaire décide l'acquisition d'une parcelle de 56.693 m², propriété de M. B. au prix de Fr. 45.-- le m² et d'une seconde d'une contenance de 60.579 m² à la S.I. X. au prix de Fr. 40.-- le m²" (3). Le terrain vendu par la S.I. X. à la commune avait été acheté deux ans auparavant à B. au prix de Fr. 30.-- le m². Quelques jours avant le débat au Conseil municipal, qui a vu l'acceptation de l'achat des deux terrains de Compesièrre, deux architectes, dont l'un est le frère d'un conseiller d'Etat en exercice et l'autre un des bâtisseurs des futures tours du Pré-du-Camp, justifient devant les municipaux les prix proposés par D. Le Conseil d'Etat donne entière responsabilité à la commune de cette acceptation du prix des terrains. En effet, le Conseil d'Etat avertit la commune que "(...) ces terrains, situés en zone agricole, "non équipés et non équipables", sont situés dans une zone qui, selon "le plan directeur de la commission d'urbanisme et l'étude alvéolaire, restera en zone agricole" et que de ce fait "desservant, en l'état, l'agriculture" (...)" (4). Le Conseil d'Etat explique

(1) G. DUBOULE, conseiller d'Etat donnant des explications sur l'affaire de Plan-les-Ouates suite à une motion d'un député, in *Mémorial du Grand Conseil*, 1976, tome 1, pp. 2840 à 2855, p. 2849.

(2) *Tribune de Genève* du 5 octobre 1976.

(3) Réponse du Conseil d'Etat à une interpellation d'un député du 20 janvier 1978 intitulée "Que coûtera à l'Etat de Genève l'affaire de Plan-les-Ouates", in *Mémorial du Grand Conseil*, 1978, tome 1, pp. 1073 à 1077, p. 1074.

(4) *Ibid.*, p. 1075.

pourquoi il a ensuite donné son accord à cet achat de terrain (ce qui lui sera reproché plus tard comme nous le verrons) : "Dans l'affaire de Plan-les-Ouates, lorsque la commune a acheté ces fameux terrains de compensation, en 1971, l'administration cantonale a mis trois mois pour se déterminer. (...). C'est pour des raisons formelles et de respect de l'autonomie communale que, finalement, nous avons donné notre approbation" (1).

Messieurs C. et D., après l'acceptation de l'achat des deux terrains de Compesière, se rendent chez M^e F. pour effectuer le paiement des terrains à Messieurs E. et B. Pour cela, ils retirèrent de la banque Y. deux millions de francs en argent liquide. Fait à noter, le président de cet établissement est Monsieur G., "ancien conseiller administratif de la ville et praticien en droit chez M^e F." (2). Cette opération est menée par C. et D. sans attendre l'aval du Conseil d'Etat (3).

"(...) les comptes de la commune auprès de la Caisse Y. annoncés au Département de l'Intérieur et de l'Agriculture, portent les numéros... Or, la commune de Plan-les-Ouates avait ouvert auprès de la Caisse Y. un autre compte, sous le no 1504049, dont l'ouverture n'avait pas été portée à la connaissance du Département de l'Intérieur. C'est précisément sur ce compte que, le 11 mars 1971, est intervenue la bonification de A. & Cie en faveur de la commune pour la somme de 3.200.000 francs, ce qui devait permettre, en date du 17 mars 1971, un prélèvement sous mandat de 2.000.000 de francs par le débit du compte Caisse Y. no 1504049 pour payer les acomptes faisant actuellement l'objet des investigations du juge d'instruction" (il s'agit dans ce dernier cas des terrains de Compesière) (4).

(1) G. DUBOULE, conseiller d'Etat..., *op. cit.*, p. 2851.

(2) *La Suisse* du 23 décembre 1976.

(3) *Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil...*, *op. cit.*, p. 1042.

(4) *Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil...*, *op. cit.*, p. 1042.

Sur les deux millions donnés, B. affirmera d'abord avoir reçu 1,5 million de francs, ce qui laissait Fr. 500.000.-- à E. En réalité, B. ne touchera que 900.000.--, somme que touchera également E. Il manque donc Fr. 200.000.--. Cette transaction aura en tout cas permis à E. de rembourser une dette de Fr. 345.000.-- à.... D. (1). Le maire de la commune a-t-il délibérément faussé le prix du terrain afin de pouvoir se faire rembourser une dette par celui qui lui proposait l'achat de ces terrains ? La question sera jugée en son temps. En date du 22 juillet 1976, D. signait la déclaration suivante (extraits) :

"Il est exact que lors de l'achat de terrain B. par la commune de Plan-les-Ouates, au printemps 1971, j'avais à cette époque une créance de l'ordre de Fr. 350.000.-- environ envers Me E. J'ai l'impression que Me E. a agi comme intermédiaire dans cette affaire.

Il est exact que Me E. a été en mesure, le 17 mars 1971, de me rembourser ma créance, à concurrence d'un montant de l'ordre de Fr. 350.000.-- sous forme d'un chèque à l'adresse de ma banque. Je suis prêt à vous fournir toutes pièces à ce sujet.

Cela étant, j'affirme que de la façon la plus nette que ce remboursement de créance ne constitue pas le versement d'une commission déguisée en ma faveur (...)" (2).

Quelques jours auparavant, E. signait la déclaration suivante (extraits), qui dévoile une partie des relations que peuvent entretenir les acteurs entre eux :

(1) "E., intermédiaire qui représentait les intérêts vendeurs, n'avait pas le droit de garder une partie du produit de la vente pour lui-même. Il devait soit verser la somme à B., vendeur de l'une des parcelles, soit verser une somme à la S.I. X., vendeuse de l'autre parcelle. Or E. a conservé par devers lui une partie du produit de cette vente pour rembourser une dette personnelle qu'il avait vis-à-vis de D." (Tribune de Genève du 7 octobre 1976).

(2) Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil, op. cit., p. 1036.

"Je suis en rapport avec D. depuis une vingtaine d'années; il était au surplus apparenté à la famille de ma première femme. Ayant habité longtemps à Plan-les-Ouates, je connais un peu tout le monde et j'ai suivi l'évolution du marché immobilier dans cette commune.

Comme j'avais été le commanditaire de M. B. dans une autre affaire, j'ai été amené tout naturellement à m'occuper de la vente de ses terrains à la commune de Plan-les-Ouates (...). C'est dire que, lorsque la commune de Plan-les-Ouates a acheté, au printemps 1971, les terrains B. et notamment ceux de la S.I. X., j'étais habilité à recevoir une commission en ma qualité de mandataire de M. B. Mais il se trouve que j'étais par ailleurs en compte avec M. B. et que celui-ci me devait des fonds. C'est la raison pour laquelle, au moment de la vente des terrains à la commune de Plan-les-Ouates, j'ai reçu Fr. 350.000.-- que j'ai pu, par la même occasion, rembourser à M. D. J'étais, en effet, également en compte avec M. D., et je le suis toujours d'ailleurs. Lors de la vente des terrains à la commune, je devais environ Fr. 350.000.-- à M. D. La conclusion de l'affaire B. m'a permis, comme je l'ai dit, de rembourser ma dette envers M. D." (1).

Il est maintenant nécessaire de préciser l'affaire des tours du Pré-du-Camp qui est en étroite relation avec la première expliquée puisque les deux millions de francs versés aux possesseurs des terrains de Compesière avaient été retirés d'un compte communal secret sur lequel avaient été placés les 3,2 millions de francs provenant de la vente des terrains de Pré-du-Camp au groupe A. & Cie.

1.2. Affaire des tours du Pré-du-Camp

Les acteurs : C. : voir ci-dessus

D. : voir ci-dessus

Me H. : maire PDC de la commune de Lancy et conseiller administratif, ancien président de l'Association des communes genevoises, ancien membre des conseils d'administration de la Caisse d'Epargne et des Services Industriels

A. : promoteur du Groupe A. & Cie

I. : promoteur du même groupe

(1) Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil, op. cit., pp. 1036-1037.

Le contenu de l'affaire est le suivant : on reproche à Me H. "d'avoir "oublié" d'indiquer une soulte de Fr. 500.000.-- sur un acte notarié concernant la vente de droit à bâtir par la commune aux promoteurs des tours du Pré-du-Camp" (1). L'acte est donc un faux. Comme nous l'avions vu ci-dessus, Messieurs C. et D., entre autres, participaient à la signature de cet acte. La liaison entre les deux affaires, au-delà de la spécificité de celle qui nous concerne actuellement, est tout-à-fait pertinente : c'est le paiement effectué par les promoteurs des tours qui a permis à C. et D. de se lancer dans l'achat des terrains de Compiègne. Quant à l'affaire des tours, elle peut s'expliquer de la façon suivante : dans le second projet de cinq tours accepté par le Conseil d'Etat, le groupe A. & Cie était intéressé pour deux tours (et non plus une comme dans le projet initial rejeté par les autorités politiques). La part du groupe promoteur devenant plus importante, il fut convenu qu'il verserait une soulte de Fr. 500.000.--. Mais il n'en fut pas tout de suite ainsi :

"(...) par la suite, diverses modifications sont intervenues, notamment la surface du terrain vendu a été arrêtée à 12.427 m² (au lieu des 10.000 m² prévus au départ), tandis que les acquéreurs ont renoncé à la servitude de restriction à bâtir, sans exiger la restitution de l'indemnité. (...) Dans ces conditions, le Conseil administratif déclare qu'il n'y a pas lieu à perception d'un supplément de prix pour la surface de 2.427 m², le prix global restant de Fr. 3.200.000.--" (2).

Cependant, dans un rapport communal de juin 1977, il est expliqué le pourquoi du revirement du Conseil administratif qui va demander au groupe A. & Cie un supplément de Fr. 500.000.-- : "Au début de cette année 1972, J. (troisième conseiller administratif de la commune de Plan-les-Ouates) estimait que le montant de 3,2 millions de francs versés par A. & Cie le 5 mars 1971 était insuffisant et demandait à ce qu'il soit porté à 4 millions de francs, soit une augmentation de Fr. 800.000.--. Or, cette intervention était contraire à l'accord tacite conclu entre les

(1) *La Suisse* du 22 juin 1977.

Soulte : "Somme d'argent qui, dans un partage, compense l'inégalité des lots, ou qui, dans un échange, compense la différence de valeur des objets échangés" (Petit Robert).

(2) *Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil*, op. cit., p. 1029.

représentants de la commune et le groupe promoteur au début de l'année 1971, accord qui avait conduit au montant anticipé de la vente (...). Un accord fut conclu. Il se fera sans délibération du Conseil municipal et uniquement sous la forme d'un échange de correspondance datée des 22 et 23 mars 1972 entre l'Administration et le groupe promoteur. Les termes de cet accord prévoyaient que, sur le montant de Fr. 800.000.-- la commune rétrocéderait au groupe A. & Cie Fr. 300.000.-- pour intérêts et frais sur les 3,2 millions versés par anticipation en mars 1971. Restait donc une soulte de Fr. 500.000.-- que le groupe A. & Cie s'engageait à verser à la commune (...) (1). Ce n'est qu'"au printemps 1975 (...) que Me H. est mandaté par la commune de Plan-les-Ouates pour parfaire les actes et inscrire le transfert de propriété au registre foncier. Or, on reproche au notaire, dans l'acte de réquisition de transfert, d'avoir consigné des faits ne correspondant pas à la réalité, en particulier en ce qui concerne la soulte qui n'apparaît nulle part" (2) :

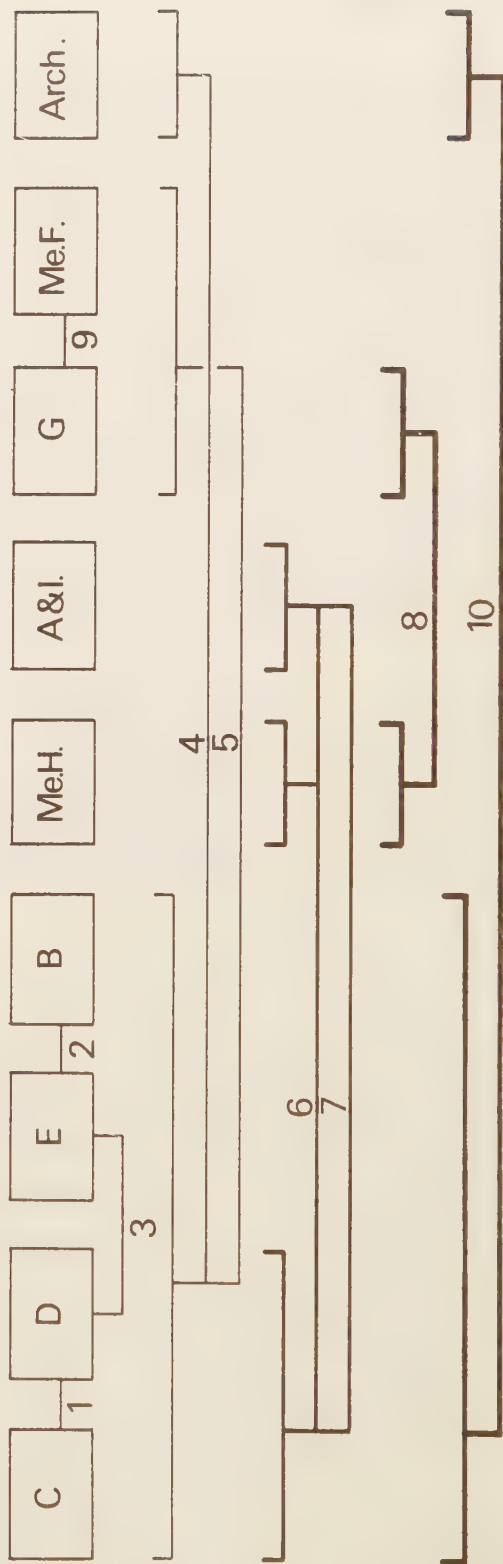
"Par acte sous-seing privé des 24 et 26 février 1975, la commune de Plan-les-Ouates, représentée par ses conseillers administratifs, MM. C., D. et J., et A. & Cie conviennent que la soulte de Fr. 500.000.-- (...) est toujours due par la société A. & Cie et serait exigible selon les conditions prévues dans la lettre adressée par A. & Cie au Conseil administratif de Plan-les-Ouates, le 23 mars 1972. Les conditions sont les suivantes : Fr. 150.000.-- payables au départ des travaux de la première tour et Fr. 350.000.-- au départ des travaux de la construction basse du bâtiment de liaison" (3).

(1) *Commune de Plan-les-Ouates. Rapport rédigé à la demande du Chef du Département de l'Intérieur et de l'Agriculture, juin 1977, p. 4.* Dans cette correspondance du maire C. au groupe A. & Cie, C. "informait que le Conseil administratif avait pris le matin même (22 mars) une décision concernant sa participation à l'opération du Pré-du-Camp et dans laquelle il faisait à A. & Cie la proposition de recevoir en plus du prix convenu de Fr. 3.200.000.-- une soulte de Fr. 500.000.--, cela compte tenu de l'augmentation du cubage des immeubles (2/5 au lieu de 1/3) du fait que l'acquéreur sera autorisé à construire des bâtiments de liaison (...). C. confirmait, de surcroît, que A. & Cie posséderait un droit de priorité pour la promotion des locaux commerciaux et artisanaux qui seront édifiés dans le périmètre auquel elle est intéressée (rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil, op. cit., p. 1030).

(2) *Tribune de Genève du 2 juin 1977.*

(3) *Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil, op. cit., p. 1030.*

Schéma 8.



Cet organigramme général sur l'affaire tente de faire apparaître une éventuelle relation politico-économique. C., d'abord maire de la commune, puis vice-président et président du Grand Conseil était une éminente personnalité du monde politique, ce qu'était également Me H., maire de Lancy. Nous tenons à préciser que tout ce que nous avons écrit a déjà été cité dans les journaux et porté ainsi à la connaissance du grand public. D'autre part, pour ce même public, la consultation des rapports de séances du Grand Conseil est toujours possible. La synthèse faite n'a d'autre but que de porter un débat sur la relation politico-économique existante ou non dans l'affaire qui nous concerne. Cela nous permet, en nous fixant un tel objectif, de tenter de comprendre les mécanismes décisionnels qui sont à la base d'une production territoriale quelconque. Dans l'affaire de Plan-les-Ouates, la situation de collusion pourrait exister parce que certains acteurs, pour des raisons de profit et de prestige, auraient pu utiliser leur situation politique pour réaliser des projets personnels : "Dans l'affaire de Plan-les-Ouates, les conseillers administratifs en cause ont en effet utilisé leur fonction pour réaliser à leur profit, mais au détriment de la commune et de ses habitants, de "juteuses" opérations immobilières" (1). Certes, toutes les relations mises en évidence ne signifient en aucune façon que tous les acteurs soient mêlés à des affaires douteuses (exemple de G. et de Me F.). Cependant, les activités de promotion immobilière ont lieu dans un réseau politico-économique aux ramifications importantes. Un exemple : dans les rapports des séances du Grand Conseil traitant de l'affaire, il est fait allusion à une autre opération immobilière dans laquelle les acteurs de Plan-les-Ouates, ou du moins certains d'entre eux, étaient aussi impliqués. Il s'agissait de l'opération Cologny-Parc. Pour cette dernière opération, on trouvait les mêmes personnes que pour les tours de Plan-les-Ouates (2). Le groupe

(1) *Rapport de la commission chargée d'examiner la résolution de deux députés sur l'affaire de Plan-les-Ouates*, in *Mémorial du Grand Conseil*, 1977, tome 5, pp. 4917 à 4947, p. 4920.

(2) *Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil*, op. cit., p. 1072.

promoteur devait aussi prendre en charge une des cinq tours prévues dans l'urbanisation du Pré-du-Camp (1). A ce sujet, un député fit allusion à cette pratique de compensation courante utilisée et à laquelle nous faisons allusion en introduction : "La société pour l'étude de la promotion du Pré-du-Camp était présidée (...) par un conseiller d'Etat. L'Etat a favorisé, s'il n'a pas organisé, le jumelage (2) des opérations Cologny-Parc et Pré-du-Camp. Donc il était très directement lié aux opérations du groupe A. & Cie" (3).

Les relations partisans, d'affaires ou amicales, voire familiales, entretiennent une ambiguïté dont certains ont peut-être profité dans l'exemple de Plan-les-Ouates. L'organigramme ci-dessus n'est pas exhaustif et ne représente qu'une petite face visible des relations liant les différents individus entre eux, soit avec d'autres individus ou groupes. Ainsi n'apparaissent ni la relation fraternelle qui lie un des architectes déjà cité avec un conseiller d'Etat en exercice à l'époque, ni le fait qu'un conseiller d'Etat actuel ait été l'avocat de C. lorsque ce dernier eut affaire aux opposants à l'urbanisation du Pré-du-Camp (voir plus loin).

Nous allons chercher à mettre en évidence un système de relations qui pourrait être explicite de l'appartenance directe ou indirecte des acteurs concernés à une organisation aux ramifications économiques dispersées entre les différentes échelles communale, cantonale, nationale, voire internationale. Dans un premier temps, nous examinerons l'appartenance à des conseils d'administration des acteurs cités dans le cas de Plan-les-Ouates.

(1) *Tribune de Genève* des 20-21 juin 1981.

(2) *Immeuble de luxe à Cologny-Parc = prix à payer par le Conseil d'Etat pour obtenir la construction d'une HLM à Plan-les-Ouates ?*

(3) *Réplique à la suite de la réponse du Conseil d'Etat à l'interpellation d'un député : Que coûte à l'Etat l'affaire de Plan-les-Ouates ?*, in *Mémorial du Grand Conseil*, 1978, tome 2, pp. 1696 à 1700, p. 1699.

1.3. Analyse de l'appartenance à des conseils d'administration (1er niveau)

Il convient de préciser que dans bon nombre de cas, les membres intéressés sont les seuls membres administrateurs des sociétés auxquelles ils appartiennent. Lorsque tel n'est pas le cas, le système relationnel s'amplifie fortement, ce que nous tenterons de démontrer par la suite par l'analyse faite au second niveau relationnel. Pour ce qui concerne le premier niveau, nous obtenons un total de 119 sociétés auxquelles appartiennent les acteurs impliqués dans l'affaire de Plan-les-Ouates ou dont les noms ont été cités par la presse sans qu'il y ait lien direct avec l'affaire. Toutes ces sociétés possèdent un ou plusieurs membres administrateurs cités dans l'affaire ou sont le lieu de domiciliation de ces dernières. Nous arrivons ainsi à une moyenne de 11 sociétés par individu ou groupe d'individus, ce qui est déjà numériquement explicite. Les sociétés énumérées se répartissent comme suit : (1)

- sociétés financières et fiduciaires	:	14
- sociétés en relation directe avec le domaine de l'immobilier (gérance, financement, construction, etc...)	:	25
- sociétés immobilières (S.I.) et S.A. immobilières	:	60
- autres sociétés	:	<u>20</u>

T O T A L 119

Un certain nombre de régies très connues font souvent office de domiciliation, ce qui signifie que la relation économique est réelle et construite sur des bases partisans, familiales, amicales ou d'affaires. Ce premier niveau d'analyse dévoile tout un mode économique aux ramifications dans tous les domaines ; financement, interven-

(1) CHAPPALAY & MOTTIER, *Annuaire Genevois 1977, répertoire des administrateurs.*

tion directe dans la production territoriale, etc... Il est cependant indispensable de faire une lecture à un second niveau, qui analyse l'appartenance des membres administrateurs des sociétés apparues au premier niveau à d'autres sociétés, en tant qu'administrateurs ici encore (1). Nous obtenons alors une liste impressionnante de 586 sociétés qui se répartissent comme suit : (2)

- sociétés financières et fiduciaires	:	23
- sociétés en relation directe avec le domaine de l'immobilier (gérance, financement, construction, etc...)	:	40
- sociétés immobilières (S.I.) et S.A. immobilières	:	421
- autres sociétés	:	<u>102</u>
T O T A L		586

L'importance des sociétés immobilières vient du fait que nous trouvons, à ce niveau, presque toutes les grandes régies de la place (Chamay & Thévenoz, Juillard & Bolliger, Société Privée de Gérance, Brolliet & Cie, régie l'Huillier, Unger & Gonseth, Roch & Cie, etc...)

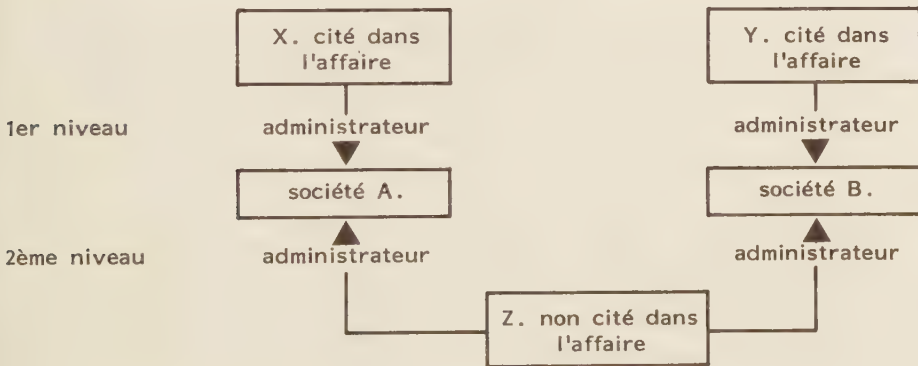
Il est certain que ce deuxième niveau de lecture n'est pas explicite d'une relation directe, voire même indirecte entre les membres administrateurs des sociétés présentes et les membres concernés par l'affaire elle-même. A travers ce second niveau se fait jour un système relationnel qui démontre les ramifications possibles à partir d'un nombre restreint d'individus. Cela signifie que les membres directement impliqués dans l'affaire de Plan-les-Ouates avaient la possibilité de s'exprimer à l'intérieur d'une sphère politico-économique se suffisant à elle-même puisque détenant non seulement le pouvoir politique (en partie), mais également l'argent pour mettre en place les

(1) Nous tenons compte également des domiciliations éventuelles de ces sociétés.

(2) CHAPPALAY & MOTTIER, *Annuaire Genevois 1977, répertoire des administrateurs*.

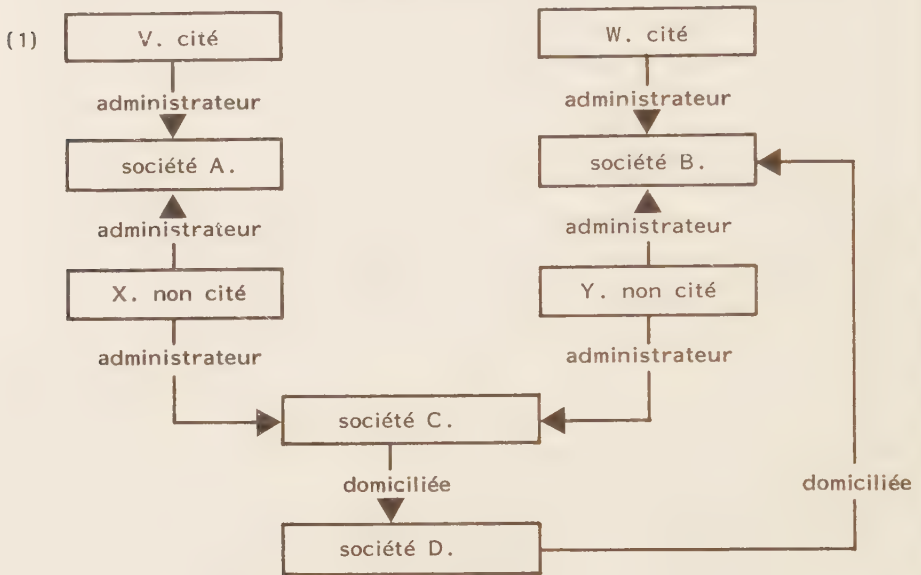
mécanismes instigateurs de toute production territoriale. La situation dévoilée par le second niveau d'analyse est également indicatrice de la puissance d'un système relationnel qui investit de multiples possibilités d'interventions économiques. A partir des acteurs cités dans l'affaire de Plan-les-Ouates et en fonction des deux niveaux d'analyse explicités ci-dessus, il est possible de concrétiser une série de relations indirectes. C'est ce que démontrent les trois schémas suivants, non exhaustifs parce que ne faisant pas apparaître les autres formes relationnelles (partisane, familiale, ou simplement la décision politique qui influe sur la mise en marche d'un projet de construction, etc...) :

Schéma 8.



relation indirecte : Z. appartient à la fois à la société A. et à la société B. en tant qu'administrateur

Schéma 9.

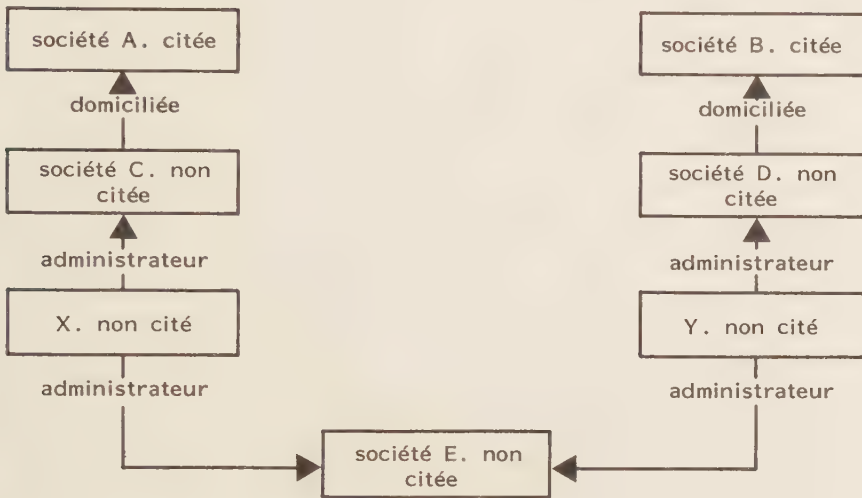


relation indirecte : X. et Y. appartiennent, en tant qu'administrateurs, à une société C. domiciliée auprès d'une autre société, qui elle-même est domiciliée chez une société à laquelle un acteur de l'affaire appartient en tant qu'administrateur.

D'autres schémas seraient possibles, mais nous ne les avons pas rencontrés dans notre analyse. Par exemple, dans le cas du schéma 9., l'individu Z. pourrait être administrateur d'une société domiciliée elle-même auprès des sociétés A. ou B. Un autre schéma pourrait être le suivant :

(1) cité = cité dans l'affaire de Plan-les-Ouates.

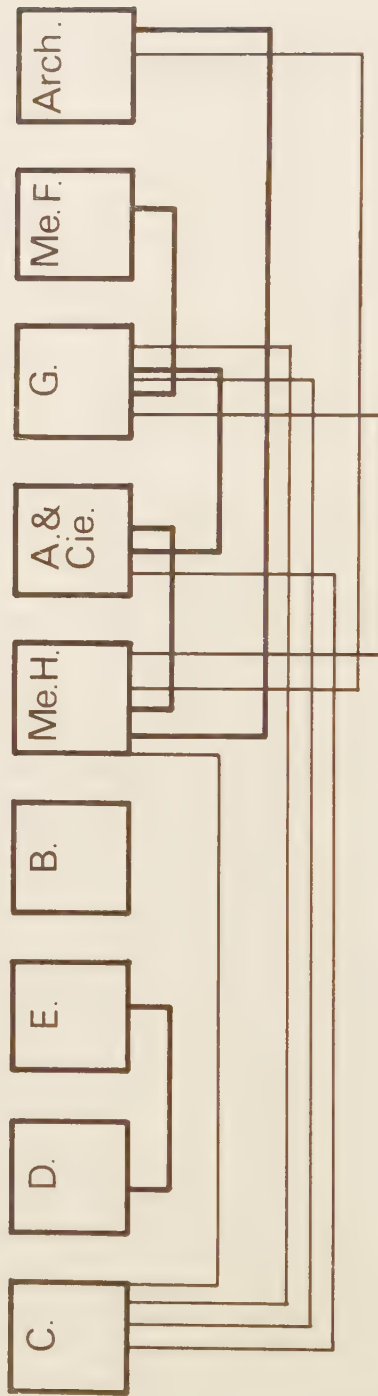
Schéma 10.



La mesure des degrés de relations entre individus d'une part, entre sociétés d'autre part, ainsi qu'entre individus et sociétés sont multiples. Ces quelques exemples sont présentés uniquement comme prétextes à réflexion sur la masse infinie des relations directes et indirectes. Concrètement, pour l'affaire de Plan-les-Ouates, le schéma de synthèse du système relationnel aux deux niveaux perçus est le suivant :

Schéma 11.

SYNTHESE DU SYSTEME RELATIONNEL A DEUX NIVEAUX
ETABLIE POUR L'AFFAIRE DE PLAN-LES-OUATES



Relations apparues au premier niveau

Relations apparues au second niveau

Ce qu'il faut comprendre, au-delà de ce schéma, c'est le poids que peuvent posséder certains hommes politiques dans les milieux économiques (C. et Me H. par exemple). C'est aussi le fait que ces diverses relations ne sont pas forcément en activité à l'époque où l'affaire a eu lieu; elles sont un état latent de débouchés utilisables à tout moment. L'enjeu de la production territoriale ne nécessite que des interventions relationnelles ponctuelles et limitées dans le temps. Ainsi l'exemple de Plan-les-Ouates est-il l'expression du comportement de certains acteurs pris à l'intérieur d'une sphère économique agissant d'abord sur le plan local, communal, pour ensuite s'étendre, en fonction du système relationnel décelé, au plan cantonal, national, voire international (1). Cependant, en l'absence de toute autre information quant à l'éventuelle internationalisation de l'affaire, nous constaterons le caractère marginal de l'opération immobilière projetée au Pré-du-Camp par rapport à certaines grandes réalisations immobilières genevoises. Concernant l'affaire en elle-même, il convient maintenant de saisir le jeu de l'ensemble des acteurs et pour ce faire, il est nécessaire de fixer quelques événements :

(1) Dans l'exemple de Plan-les-Ouates, l'internationalisation de l'affaire pourrait encore s'aggraver par les faits suivants :
"Des accusations pourraient circuler sur l'origine de ces fonds (pour financer l'affaire) à savoir qu'il s'agirait de fonds provenant d'un pays étranger, plus précisément la Belgique" (voir aussi à ce sujet l'article de la Tribune de Genève des 20 et 21 juin 1981) (commentaire d'un député à la suite de la présentation du rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil, op. cit., p. 1070). Puis encore :
"(...) fallait-il absolument sauver la mise de la S.I. X. et des marchands d'armes étrangers qui sont derrière par le truchement d'une fiduciaire étrangère et d'un officier ministériel genevois, qui est l'homme de paille ? La presse étrangère indique que cet officier ministériel a servi de truchement complaisant pour une vente de chars bulgares au Chili de Pinochet, que des hélicoptères délivrés au Chili sont montés à Cointrin, dans des locaux qui appartiennent à l'Etat de Genève (...)" (commentaire d'un député, ibid., p. 1058).

Année 1971 : suite à la décision d'urbaniser le Pré-du-Camp, un référendum est lancé. Les signatures nécessaires sont recueillies et une votation doit avoir lieu. Le maire de la commune, à cette époque C., tente de semer la confusion quant au comité référendaire : "Le maire est le chef de file des partisans de la construction des immeubles. Mais il crée la confusion en constituant un pseudo comité référendaire contre. Et ce comité, il le domicilie à la Mairie, ce qui est contre toute éthique politique, car lors d'une votation, la Mairie doit rester un terrain neutre" (1).

Année 1972 : la votation a lieu et le corps électoral accepte l'urbanisation du Pré-du-Camp. Cependant, le comité référendaire dépose plainte à la suite de l'action de C. qui reçoit à cette occasion un blâme du Conseil d'Etat.

C'est ensuite la création, par les opposants à l'urbanisation du Pré-du-Camp, d'une association appelée "groupement d'intérêt communal". La même année, nous l'avons vu, l'autorisation de construire est donnée et quelques mois plus tard l'arrêté de déclassement est signé : "Depuis 1972, et jusqu'en 1975, l'aménagement du Pré-du-Camp est bloqué par suite de recours déposés auprès du Tribunal fédéral d'une part, et du Tribunal administratif d'autre part" (2).

Année 1973 : durant le mois de mars de cette année, l'autorisation de construire définitive est accordée, "mais sera suspendue par un recours des opposants" (3).

Année 1975 : C. devient président du Grand Conseil genevois. En vue des élections communales de mai 1975, l'opposition de Plan-les-Ouates dépose une liste à la chancellerie sous le nom d'"Action villageoise". C. et D. demandent au Conseil d'Etat d'annuler cette liste car selon eux, Monsieur K., un des leaders de ce groupement, ne serait pas domicilié dans la commune. Pour prouver cette affirmation, un huissier judiciaire assermenté est chargé de suivre les déplacements de K. Cet huissier n'est autre que... E., le "complice" de D. dans l'affaire des terrains de Compesièrè.

C'est l'Action villageoise qui gagne les élections et place huit conseillers municipaux contre six radicaux, quatre démocrates-chrétiens et un socialiste. Victoire de ce groupement également au Conseil administratif où K. entre comme troisième conseiller (4), les deux autres étant D. (radical) et J. (démocrate-chrétien). En accédant au poste de conseiller administratif, K. accède aux archives et trouve des irrégularités aussi bien dans le cadre de l'urbanisation du Pré-du-Camp que pour l'affaire des terrains de Compesièrè. Devant le refus de l'exécutif communal de rétablir la situation, il dépose plainte auprès du Procureur Général :

(1) *Tribune de Genève* du 29 septembre 1976.

(2) *Commune de Plan-les-Ouates (rapport de la)*, op. cit., p. 5.

(3) *Tribune de Genève* du 1er octobre 1976.

(4) *En remplacement de C. qui, n'habitant plus la commune, ne s'était pas représenté.*

"Le 6 août 1975, M. K., conseiller administratif, informe M. J., maire de la commune, qu'il conteste la validité des actes notariés signés en décembre 1971 et février 1975 par le conseil administratif et la société A. & Cie et lui annonce qu'il dénonce l'affaire devant le procureur général" (1).

D'autres événements s'enchaînent et qui vont fortement impliquer le Conseil d'Etat. Ces événements, longs dans leur citation, permettront de mieux saisir les remarques au sujet du rôle de l'Etat dans cette affaire. Ces remarques, nous les ferons apparaître plus loin, lorsque nous analyserons chaque groupe d'acteurs dans cette affaire :

"Le département constate que, par sa délibération du 27 janvier 1971, le Conseil municipal n'a pas donné les pleins pouvoirs au Conseil administratif pour réaliser l'opération du Pré-du-Camp. Il a simplement autorisé le Conseil administratif à passer les actes nécessaires pour :

- a) la vente de 10.000 m² de terrain, au prix de Fr. 80.-- le m², devant servir à la construction d'un seul bâtiment haut.
- b) la constitution d'une servitude de restriction de bâtir sur des terrains communaux moyennant une indemnité de Fr. 2.400.000.--, le plus ou moins des terrains résultant des hors-lignes et de la mise sur pied du tableau de mutation dont fait mention la délibération pouvant influencer le prix total.

On pouvait se demander si cette clause autorisait le Conseil administratif à vendre, quatre ans plus tard, une surface complémentaire de 2.427 m² en plus des 10.000 m² envisagés. De même, quant à l'accord intervenu en 1972 entre le Conseil administratif et A. & Cie (accord venu à la connaissance du Département de l'Intérieur en 1975 seulement), prévoyant l'abandon de la servitude et le versement d'un supplément de prix de Fr. 500.000.--, moyennant la vente de 2.427 m² supplémentaires, on peut estimer que cet accord modifiait le cadre de l'autorisation donnée par la délibération de 1971" (2).

Plus loin, nous pouvons lire encore que le 27 août 1975 le "Conseil d'Etat chargé du Département de l'Intérieur et de l'Agriculture invite le maire de la commune à soumettre au Conseil municipal une nouvelle délibération ratifiant les modifications intervenues" (3). Ceci sera fait le 25 septembre 1975 par adoption par le Conseil municipal de la vente des terrains du Pré-du-Camp avec les modifications intervenues quant

(1) *Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil, op. cit., p. 1032.*

(2) *Ibid.*

(3) *Ibid.*

à la superficie, au prix et à la servitude (1). La délibération communale sera approuvée par le Conseil d'Etat le 8 octobre 1975. Or, le Conseil municipal avait assorti cette dernière délibération de la clause d'urgence, clause qui empêchait tout référendum. La formulation de cette clause avait été proposée, entre autres, pour les raisons suivantes :

- les terrains vendus l'ont été en 1971 et les montants perçus ont été investis dans l'achat des terrains de Compesièrre
- le projet du Pré-du-Camp a été accepté par référendum le 6 février 1972 (2).

Le Conseil d'Etat estimait quant à lui que les motifs invoqués à l'appui de la clause d'urgence étaient justifiés d'où la ratification de cette clause, sans se prononcer sur "l'opportunité politique de cette clause qui demeurerait de la seule compétence de la commune" (3). Un recours de droit public déposé par des citoyens de la commune en octobre 1975 suite à la présentation de la clause d'urgence allait bloquer les délibérations du Conseil municipal de ce mois de septembre 1975.

L'instruction déposée par K. se poursuivait : "Le Pré-du-Camp n'est plus l'objet principal de l'attention. Les négociations qui ont entouré l'achat des deux terrains (de Compesièrre) deviennent le centre de l'affaire (4). En juillet, "l'entreprise A. & Cie ouvre une action civile contre les responsables de l'Action villageoise" (5), ces derniers estimant que l'opposition faite par ce groupement leur cause préjudice.

Année 1976 : A. & Cie sont déboutés, le Tribunal étant d'avis que "l'action des promoteurs était un moyen de pression exercée sur eux (les membres de l'Action villageoise) pour qu'ils abandonnent toute procédure" (6). Les architectes, quant à eux, attaquent la commune et lui réclament plus de Fr. 300.000.-- pour un mandat que leur avait donné C. en 1971. Les mêmes, liés à un autre bureau d'architectes, présentent en second lieu une autre facture de plus de Fr. 1.400.000.-- "pour des études dans le cadre d'un groupe de travail où l'Etat et la commune étaient représentés" (7).

Année 1977 : victoire de l'Action villageoise auprès du Tribunal fédéral qui supprime, entre autres, la clause d'urgence évoquée pour l'année 1975 lorsque la commune désirait ratifier les accords passés avec les promoteurs, clause que le Conseil d'Etat avait également reconnue. Le Tribunal fédéral a jugé que cette clause n'était destinée qu'à éviter un référendum.

(1) Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil, op. cit., p. 1032.

(2) Ibid.

(3) Ibid., p. 1033.

(4) Tribune de Genève des 2 et 3 octobre 1976.

(5) Tribune de Genève du 1er octobre 1976.

(6) Ibid.

(7) Ibid.

Voici donc les grandes lignes d'un historique fort complexe et pour lequel nous avons tenté de mettre en évidence les principaux éléments d'appréciation. Que sont devenus les principaux acteurs de cette affaire ? C. s'est tué en voiture, D. est inculpé de gestion déloyale des intérêts publics, E. est inculpé d'escroquerie par métier et de complicité de gestion déloyale des intérêts publics, B. est accusé de faux témoignage et Me H. d'avoir rédigé un faux (1). Deux autres acteurs sont à mettre en évidence : l'Etat de Genève et la commune de Plan-les-Ouates dont les relations vont fluctuer et qui vont chacun de leur côté essayer de prouver qu'ils ne sont pour rien dans cette affaire.

Nous allons reprendre pour chaque catégorie d'acteurs les divers comportements afin de comprendre leur poids décisionnel dans tout ce qui s'est passé à Plan-les-Ouates.

1.4. Les décideurs/aménageurs

Les décideurs/aménageurs mis en évidence relèvent surtout des autorités politiques cantonales et communales. Certes, les banques sont présentes implicitement et jouent un rôle important de fournisseurs de fonds ou de relais (banque Y. par exemple). Il est certain que sans l'apport financier, aucune opération n'aurait été possible, plus particulièrement du côté du groupe A. & Cie qui versa 3,2 millions de francs comme prix de vente des terrains et des servitudes accompagnantes.

(1) B. dira avoir reçu d'abord Fr. 1.500.000.-- pour la vente de son terrain. En fait, il ne recevra que Fr. 900.000.--. Il avait été décidé qu'il ne recevrait un montant ne correspondant qu'au prix de Fr. 30.-- le m² et non Fr. 45.-- qui ressortent du contrat de vente.

1.4.1. Les autorités cantonales

Le Département des Travaux Publics et le Département de l'Intérieur relèvent d'une autorité supérieure, le Conseil d'Etat, dans lequel se trouvent les deux chefs des départements cités. C'est donc à travers le Conseil d'Etat, organisme cantonal suprême, que nous tenterons de saisir le poids et l'influence des autorités cantonales. Leur rôle fut d'abord cohérent dans la mesure où leurs interventions relevaient, face à l'ancienne administration communale (C., D. et J. conseillers administratifs) d'une pratique courante qui, lorsqu'un projet d'urbanisation est proposé, voit le département en question accepter ou non ce projet. Si la première solution est retenue, le processus se développe par l'octroi d'une autorisation de construire et d'un éventuel déclassement de terrain comme ce fut le cas dans l'affaire qui nous retient (1). D'autre part, le Conseil d'Etat blâmait les manoeuvres illécitables de l'ancien maire lors de la campagne référendaire qui précédait les votations sur l'urbanisation du Pré-du-Camp. Mais il était déjà trop tard, les manoeuvres de C. et D. avaient eu lieu et l'Etat était trompé au même titre que les administrés de la commune. L'affaire éclatait au grand jour en impliquant non seulement les deux conseillers administratifs les plus en vue de la commune, mais également le maire d'une commune avoisinante que l'on avait l'habitude d'appeler le huitième conseiller d'Etat. Enfin, trois conseillers d'Etat en exercice et un ancien étaient convoqués par le juge d'instruction dans le but d'expliquer le véritable rôle des autorités cantonales dans cette affaire.

Le renversement politique causé par la victoire de l'Action villageoise à Plan-les-Quates avait pour conséquence de créer des rapports tendus entre les administrations cantonale et communale. Cette tension se réalisait d'abord par un manque de transparence des autorités can-

(1) Il s'agit ici de l'acceptation du second projet des tours.

tonales lors de la ratification de la clause d'urgence déjà énoncée et qui accompagnait l'acceptation, par les conseillers municipaux de la commune (1), des accords passés avec les promoteurs. D'autres critiques importantes furent dirigées contre la sphère gouvernementale : celle-ci fut accusée de ne pas avoir contrôlé sérieusement les paiements effectués, les comptes de la commune auprès des banques et également la validité des actes notariés "découlant d'une délibération approuvée par le Conseil d'Etat" (2). D'autre part, certains députés pensaient que l'Etat mentait lorsqu'il affirmait ne pas avoir eu connaissance du compte secret ouvert par la commune. Certains s'étonnaient même de voir l'Etat se réfugier derrière l'autonomie communale lorsqu'il s'agissait de profits personnels, alors que celle-ci n'était plus respectée pour d'autres situations (problèmes d'aménagements, de voies de circulations, etc..., problèmes qui intéressent toute une collectivité) (3). Comme l'expliquait un député, "le rapport du Conseil d'Etat est surtout illustratif par ses silences" (4). Ce même député donnait alors un exemple :

"Comment l'autorisation a-t-elle pu être délivrée, alors que M. D. avait indiqué que la S.I. X. avait acheté à Fr. 30.-- le mètre carré, que la revente était de Fr. 40.--, qu'il y avait donc spéculation, que la commune était victime de cette spéculation. Le Conseil d'Etat en était si conscient qu'il a envoyé à la commune une lettre de blâme, le 30 avril 1971 (rapport du Conseil d'Etat p. 16). Comment expliquez-vous cette contradiction, alors qu'il suffisait que le Département de l'Intérieur refuse l'autorisation de revendre ce terrain agricole ?" (5).

(1) A majorité radicale et démocrate-chrétien malgré la présence des huit membres de l'Action villageoise (voir note 3. p. 260).

(2) Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil, op. cit., p. 1052.

(3) Ibid., p. 1053.

(4) Ibid., p. 1052.

(5) Ibid., p. 1058.

L'attaque devint ensuite plus précise : "Prétendre reporter des problèmes de cet ordre sur une petite commune de 3.000 habitants, sous couleur implicite que certains de ses magistrats paraissaient agir comme promoteurs pour leur propre compte ou celui d'autrui sous couvert de la commune, paraît être une dérobade intolérable" (1).

Dans le rapport d'une commission déjà cité (2), il est écrit que le Conseil d'Etat aurait dû ouvrir une enquête administrative en 1972 déjà (et non pas seulement en 1975), pour les raisons suivantes :

- "quand la commune vend relativement bon marché des terrains à bâtir et achète très cher des terrains agricoles non constructibles (B. et S.I. X.) on ne peut, lorsqu'on est l'autorité de surveillance des communes, se contenter de vérifier la conformité des délibérations, approuver ces délibérations en assortissant simplement cette approbation de certaines réserves (...)" (3).
- lors de l'imposition de la clause d'urgence que rien ne justifiait.
- lors du paiement des terrains de Compesière. Un compte clandestin a été ouvert par la commune et des prélèvements ont été effectués sans mandat et sans que le Conseil d'Etat ait approuvé les délibérations communales (4).
- lorsque le Conseil d'Etat prend connaissance du compte clandestin permettant la réception des 3,2 millions de francs et le retrait des 2 millions de francs. Le Conseil d'Etat a simplement "envoyé son comptable regarder si le prélèvement de 2 millions correspondait bien aux chiffres qui avaient été votés par la commune de Plan-les-Ouates (...)" (5).

(1) Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil, op. cit., p. 1059.

(2) Voir note (1) p. 243.

(3) Voir p. 236 par exemple. Rapport de la commission chargée d'examiner la résolution...., op. cit., p. 4921.

(4) Ibid., p. 1926.

(5) Ibid. Un député affirme qu'on ne peut retirer 2 millions comme cela, en argent liquide. Ceci implique que la direction de la banque en question "était dans le coup" (ibid., p. 4940).

Pour terminer, d'autres critiques tout aussi importantes furent faites à l'autorité cantonale : le fait de rendre la commune attentive à la destination future des terrains de Compesière (non constructibles) dévoilait, pour un député, la culpabilité du Conseil d'Etat et la reconnaissance que les terrains étaient vendus trop chers (1). Et puis encore deux autres remarques :

"D'autre part, dans les deux cas, le Département des Travaux Publics avait donné au Conseil d'Etat un préavis négatif, "absolument motivé". Or le Conseil d'Etat passe outre au préavis du Département des Travaux Publics et approuve la délibération, bien qu'il se rende parfaitement compte que les prix sont surfaits" (2).

En plus, le Conseil d'Etat avait "accordé une dérogation à la commune de Plan-les-Ouates et aux propriétaires en question pour la vente et l'achat de ces terrains, dérogation à l'article 218 du code des obligations, qui dit qu'un terrain agricole ne peut pas être vendu en dehors d'une période de propriété de dix ans. Or les propriétaires de ces deux terrains n'en n'étaient pas propriétaires depuis dix ans (...)" (3).

Quant au Conseil d'Etat, il affirmait avoir agi "d'une façon stricte et conformément aux lois, dans le cadre de ses compétences d'autorité de surveillance de la commune (...)" (4) :

"(...) le rôle de l'Etat de Genève s'est situé exclusivement sur le plan législatif, technique et administratif.

Sur le plan législatif, en novembre 1970, par le vote d'une loi créant une zone de développement sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates.

Sur le plan technique et administratif, en dressant les plans, fixant les limites de la zone de développement et en prêtant son concours pour les calculs d'états locatifs pour l'ensemble envisagé,

(1) Réplique à la suite de la réponse du Conseil d'Etat..., op. cit., p. 1698.

(2) Ibid., p. 1698. Pour plus de précisions, "le Département des Travaux Publics consulté avait donné un préavis négatif, attirant l'attention sur le fait que ces terrains étaient placés en zone agricole, que, dans le plan directeur ou le plan de zone alvéolaire, il n'y avait aucune perspective de déclassement dans un avenir proche, et que, dans ces conditions, les prix de 40 et 45 francs étaient nettement surfaits" (Interpellation d'un député : Que coûtera à l'Etat de Genève l'affaire de Plan-les-Ouates, in *Mémorial du Grand Conseil*, 1978, tome 1, pp. 424 à 425, p. 424).

(3) Ibid., p. 1699.

(4) Réponse du Conseil d'Etat à l'interpellation d'un député..., op. cit., p. 1075.

et de subventionnement, dès l'instant qu'il s'agissait de constructions prévues dans le cadre des lois HLM-HCM" (1).

Malgré cette position du Conseil d'Etat, la commission du Grand Conseil chargée d'examiner l'affaire de Plan-les-Ouates affirmait que la surveillance exercée par le Département de l'Intérieur n'avait pas "fonctionné correctement" et relevait également "l'incroyable manque de curiosité du Département de l'Intérieur dans cette affaire" (2).

1.4.2. Les autorités communales

Il convient de séparer ici deux administrations. En effet, la première va gérer les intérêts communaux sur la base d'un abus d'autorité qui, profitant des relations politico-économiques de ses membres, sera chargé de reproduire la volonté de prestige et de puissance de l'autorité communale dominante. Les individus concernés agissaient sur la production territoriale selon leur bon vouloir et sans mettre au courant le législatif communal qui jouera continuellement un rôle de second plan. Les affaires communales sont le propre de certains hommes au courant des mécanismes politico-économiques, le Conseil communal ne jouant qu'un rôle approbateur des comportements individuels. Les élections de 1975 vont modifier cet état d'esprit puisque l'Action villageoise (3) entrera en force aussi

(1) Réponse du Conseil d'Etat à l'interpellation d'un député..., op. cit., p. 1077.

(2) Tribune de Genève des 20 et 21 juin 1981.

(3) Politiquement, l'Action villageoise est à situer en position intermédiaire entre une idéologie privilégiant l'intérêt personnel (partis de droite) et une idéologie privilégiant l'intérêt collectif (partis de gauche); répartition du législatif en 1975 : 6 radicaux, 4 démocrates-chrétiens, 1 socialiste, 8 Action villageoise = 19 conseillers municipaux.

bien au sein du législatif que de l'exécutif. Le but des nouveaux dirigeants sera de rétablir l'équilibre des finances communales et de faire toute la lumière sur l'affaire. En conséquence, la commune envoie un commandement de payer de plus de six millions de francs au canton de Genève, et ce au cours de l'année 1977 (1). Ensuite, les autorités administratives de la commune demandent à être reçues par le Conseil d'Etat avant l'établissement de tout plan d'action. L'Etat refuse dans un premier temps le dialogue (politique d'attente). La rupture est ainsi consommée entre les deux exécutifs. La situation restera bloquée jusqu'aux élections communales de 1979.

(1) Le 24 octobre 1977, la commune de Plan-les-Ouates envoie un commandement de payer de Fr. 6.140.726.-- car la commune pense que pour avoir approuvé les délibérations (par arrêté du 30 avril 1971) prévoyant l'achat des terrains de Compesière à des prix surfaits, le Conseil d'Etat est responsable des dommages causés à la commune (3 millions de dommages de prix surfait et 3 millions d'intérêts pendant vingt ans) (Interpellation d'un député..., op. cit., p. 424). La somme représente donc la valeur entre le prix payé des terrains et leur valeur d'expertise, plus les charges hypothécaires.

1.5. Les aménageurs/exécutants

Au vu des événements cités tout au long de notre travail, les promoteurs et architectes concernés n'ont été que les exécutants des autorités politiques communales qui faisaient déjà voter en 1963 des crédits pour mettre à l'étude l'aménagement futur de la commune : "(...) à cette époque la commune et l'entreprise constituaient une société simple d'études et de promotion nommée SICOP (société d'information et de coordination du Pré-du-Camp) qui scellait, si l'on peut dire, leur responsabilité et leur volonté de participer à la promotion envisagée" (1).

Si nous avons décelé une relation particulière entre certains architectes et les conseillers administratifs de l'époque, il n'en n'est pas moins vrai que ce sont les autorités communales qui ont proposé à cette catégorie d'acteurs telle ou telle exécution. La décision d'aménager le territoire est politique, comme l'est celle d'accepter ou de refuser les projets proposés par les promoteurs. Dans le cas de Plan-les-Ouates, il y a peu à écrire sur les promoteurs et architectes qui ne recherchaient qu'une maximisation de leur profit en aménageant le territoire selon les normes imposées par les autorités politiques. Reconnus comme non responsables dans le scandale, ils tentent actuellement de récupérer le plus d'argent possible en intentant des procès contre la commune et l'Etat de Genève. En effet, selon eux, ils ont payé un terrain sur lequel ils n'ont rien pu construire : "(...) le groupe A. & Cie assigne, solidairement, l'Etat de Genève et la commune de Plan-les-Ouates, pour un montant qui dépasse 18 millions. Le gros de la société A. & Cie réclame en fait, Fr. 18.750.000.--" (2).

(1) Réponse du Conseil d'Etat à l'interpellation d'un député..., op. cit., p. 1077.

(2) Interpellation d'un député..., op. cit., p. 425 : "Il s'agit là d'une action en paiement introduite devant le Tribunal de première instance et fondée sur une éventuelle responsabilité de l'Etat et de la commune" (Réponse du Conseil d'Etat à l'interpellation d'un député..., op. cit., p. 1077). En octobre 1981, la neuvième Chambre civile condamnait la commune à verser plus de six millions à A. & Cie (cette somme comprend les 3.200.000 francs versés par la construction des tours plus les intérêts et frais d'avocats).

Cependant, l'Etat tente de responsabiliser les promoteurs. D'abord en invoquant la SICOP (voir ci-dessus), ensuite en précisant que "(...) les mandats qui furent confiés aux architectes l'ont été conjointement, en février 1971, par la commune de Plan-les-Ouates et A. & Cie" (1). Cependant, l'affaire confirme ce rôle d'exécutants soumis aux décideurs/aménageurs. Une autre preuve serait à chercher au moment de la fixation du prix des terrains de Compesière où les architectes jugèrent les prix proposés par D. comme convenables.

1.6. Les usagers

Dans l'analyse du rôle joué par cette catégorie d'acteurs, il convient de dissocier trois phases bien distinctes en ce qui concerne le pouvoir d'intervention sur le territoire. La première phase se rapporte à la période précédant la découverte du scandale. A ce moment, les usagers ne figuraient que de simples producteurs/consommateurs d'une production territoriale qui était l'apanage unique de certains politiciens pris dans l'engrenage de la recherche du prestige et du profit. L'ensemble des usagers s'en remettait le plus souvent aux agissements de deux individus qui étaient censés représenter une idéologie communale qu'ils eurent tendance à détourner au profit de leurs intérêts personnels. La seconde phase se rapporte à la connaissance des abus de pouvoir de la part des dirigeants communaux. Les usagers se regroupèrent en comité référendaire, puis en groupement d'intérêt communal et enfin, pour certains, en un parti, l'Action villageoise. Grâce au succès de ce parti, les nouveaux dirigeants mettaient sur pied un programme d'enquête auprès des habitants concernant l'aménagement futur du territoire communal et plus précisément sur l'urbanisation du Pré-du-Camp. Nous faisons l'hypothèse que le taux

(1) *Interpellation d'un député...*, op. cit., p. 1076.

de participation extrêmement faible des habitants signifiait la non volonté des usagers d'user d'un pouvoir d'intervention possible tout en exprimant également la volonté de ne pas cautionner une administration qui avait osé intervenir dans les rouages du pouvoir politique. Le manque d'habitude de s'exprimer librement sur des problèmes d'aménagement et la technique même de l'enquête avaient également empêché une plus grande participation. Le phénomène d'auto-censure était évident, et explicite de la gêne provoquée par la dénonciation du scandale. Cela confirmait en tout cas la façon dont les affaires communales furent toujours traitées, basées sur le choix de dirigeants capables d'assumer seuls l'avenir communal. L'usager s'en remettait à l'autre en perdant ainsi l'habitude de s'informer et de s'exprimer. Nous pensons également, qu'en raison de l'envergure politique de l'affaire, le réflexe d'appartenance politique a joué un rôle essentiel dans la mesure où il convenait de ne pas désavouer le choix faits en son temps des dirigeants politiques.

En 1979, l'Action villageoise perdait ses sièges au Conseil administratif (1). La présence d'une liste commune des partis de droite aux élections communales, la personnalité des leaders de l'Action villageoise, peu sympathique auprès des villageois par le ton des propos tenus, ainsi que la peur de voir la commune se déchirer sur des problèmes déjà trop connus en dehors du territoire communal expliquèrent en partie le renversement de majorité. Cette dernière allait pouvoir ainsi régler l'affaire de façon plus discrète.

Tout ceci nous permet de réfléchir sur l'efficacité de l'accès au pouvoir des usagers dans le mode de production actuel. Le pouvoir politique est régi par des codes dans lesquels se reconnaissent ceux qui les détiennent.

(1) Mais les gardait au législatif. Répartition du Conseil municipal après les élections de 1979 : 1 libéral, 5 démocrates-chrétiens, 5 radicaux, 8 Action villageoise (19 conseillers municipaux) (voir aussi note (3) p. 260.

Accéder au pouvoir, c'est reconnaître ces codes et les utiliser au mieux des intérêts de la collectivité. Le danger est grand, dans cette action, de se couper du reste des usagers peu enclins à déchiffrer les modes d'intervention politiques. Le passage d'une situation dominée à une situation dominante n'est peut-être pas la meilleure façon d'user de son droit légitime d'intervention territoriale. Posons-nous la question de savoir s'il ne vaudrait pas mieux réfléchir à un mode de production à finalité existentielle, dans lequel le rôle de l'utilisateur dans la production territoriale, se traduirait par la présence d'un mécanisme régulateur qui empêcherait le "déviationnisme" politique et qui formulerait des nécessités d'intervention que les politiciens seraient chargés de concrétiser.

La troisième phase débute après les élections de 1979 lorsque les partis traditionnels retrouvèrent le pouvoir : tout reste à faire quant à l'urbanisation du Pré-du-Camp.

Pour conclure sur le rôle des usagers, nous avons le sentiment qu'ils n'ont pas su maîtriser l'outil qu'ils avaient en main et que cet outil a été, au contraire, récupéré par certains pour en faire la manifestation d'une nouvelle force politique.

C'est en 1980 que le règlement de l'affaire put entrer dans une phase décisive. Dans sa séance du 31 janvier 1980, le Conseil municipal de la commune décidait la restitution au groupe A. & Cie de la somme de Fr. 3.200.000.-- versée à la commune en 1971. Le résultat du vote fut extrêmement serré parce que de nombreux conseillers ne désiraient pas, par ce versement, se mettre en tutelle face au Conseil d'Etat qui avançait l'argent sans intérêts durant 24 mois. Le règlement du contentieux civil se complétait d'un paiement, aux groupes d'architectes qui avaient étudié l'aménagement du Pré-du-Camp, d'une somme de Fr. 800.000.--, acceptée sur un score beaucoup plus large. Ces décisions suscitérent des réactions violentes : on accusa l'Etat d'avoir voulu régler l'affaire lui-même en proposant de l'argent à la commune pour régler définitivement l'affaire. Le problème du remboursement aux promoteurs fit l'objet

d'une action judiciaire actuellement en cours : en 1978, le procureur général déclarait : "A. & Cie entretenaient des relations proches avec les conseillers administratifs C. et D. Ils savaient que ces derniers s'écartaient de leur devoir de magistrats. Ils ont dès lors pris des risques. Il serait donc équitable que A. & Cie subissent les conséquences de leur imprudence" (1). L'action du Conseil d'Etat permit ainsi d'influencer grandement la suite de l'action judiciaire. Les raisons de tels agissements sont explicites : le Conseil d'Etat, organisme chargé de la surveillance des communes, a été mis en cause dans cette affaire où les retombées politiques furent également nombreuses. Le magistrat, qui émet ces idées dans un article déjà cité plus haut, en arriva à la conclusion suivante : "L'arrangement proposé est des plus licites, mais nous avons néanmoins l'impression que le principe de la séparation des pouvoirs a été quelque peu bousculé..." (2). D'autres exemples confirmeraient cet état d'esprit (l'auteur de l'article cite encore l'opposition faite par le Conseil d'Etat au témoignage de certains fonctionnaires et magistrats sous prétexte du secret de fonction) (3).

(1) *Tribune de Genève* du 4 février 1980.

(2) *Ibid.*

(3) Au mois de novembre 1981, et uniquement pour l'affaire des terrains de Compesière, la Cour correctionnelle rendait son jugement : D. fut reconnu coupable de gestion déloyale des intérêts publics. Il fut condamné à deux ans et demi de réclusion ferme, à Fr. 20.000.-- d'amende et à dix ans d'interdiction de revêtir une charge officielle. E. fut reconnu coupable de complicité de gestion déloyale des intérêts publics. Il fut condamné à deux ans et demi de réclusion ferme, à Fr. 5.000.-- d'amende et à dix ans d'interdiction de revêtir une charge officielle. B. fut reconnu coupable d'avoir fait une fausse déclaration chez le notaire où fut signée la promesse de vente de son terrain. La Cour le condamna à Fr. 10.000.-- d'amende.

Pour conclure brièvement cette première section, nous voulons relever qu'en dehors des références à la morale, rien n'a véritablement progressé dans l'affaire du dossier de l'urbanisation du Pré-du-Camp : après la défaite de l'Action villageoise aux élections de 1979, un nouveau projet d'urbanisation fut mis en place par les nouvelles autorités politiques qui reprenaient l'idée déjà émise par l'ancienne administration d'un aménagement formé de petits immeubles. Après acceptation du plan d'aménagement par le conseil municipal et par le Conseil d'Etat, la commune approuvait en 1982 la promesse de vente d'une partie du Pré-du-Camp à des promoteurs. Le parti socialiste genevois s'éleva contre une telle procédure qui, en période de crise de logements, voyait la commune vendre des terrains à des promoteurs/architectes, au lieu de s'adresser à des coopératives ou fonds de prévoyance sans but lucratif. Une telle réaction, au-delà des options idéologiques différentes, est explicite des tensions que provoque le spectre de l'urbanisation du Pré-du-Camp. Preuve en est le renversement politique lors des élections communales de 1983 qui réinstallait au pouvoir l'Action villageoise (1) tout en rejetant une nouvelle fois le procès urbanistique communal.

Nous pensons qu'avant toute intervention des décideurs/aménageurs et de leurs exécutants, il serait judiciable de définir une fois pour toutes des stratégies tenant compte de la situation géographique de la commune ainsi que de son contenu, à savoir les différents types d'habitat (individuel (en pleine expansion) et collectif) ainsi que le développement de la zone industrielle et commerciale. Quels sont les besoins réels de la commune ? Comment intégrer ces besoins à l'intérieur d'une volonté cantonale de construction de logements et de développement économique ? Telles devraient être les principales questions à résoudre

(1) Ce parti place neuf conseillers municipaux (+ 1) sur un total de dix-neuf et trois conseillers administratifs, dont deux élus tacitement suite au retrait volontaire des candidatures des partis traditionnels. Ces derniers refusaient de voir l'Action villageoise présenter un deuxième candidat lors du deuxième tour de l'élection pour le conseil administratif (lors du premier tour, seul son candidat, Monsieur K. avait été élu).

avant toute tentative d'aménagement. Le développement d'un cadre de vie agréable et localisé doit être une préoccupation tout aussi impérieuse que les objectifs économiques actuels déjà fortement réalisés sur le territoire communal. Enfin, l'intégration communale aux processus d'échanges à travers la construction de voies de communications (autoroute de contournement, route d'évitement du village) devrait tenir compte des deux objectifs pré-cités, à savoir le respect du cadre de vie particulier à la commune et l'inévitable nécessité de raccorder la zone industrielle et commerciale à un environnement territorial plus vaste.

Faire participer les habitants à l'élaboration de ces stratégies pourrait faciliter la tâche des autorités cantonales et communales. Malheureusement, la défense très forte d'intérêts particuliers ainsi que la grande division entre habitants rend un tel songe impossible à réaliser. A l'avenir, le seul moyen pour l'usager, face aux différents projets d'aménagement proposés, sera d'user des seuls outils politiques que sont les droits de référendum et d'initiative qui pourraient permettre l'émergence d'un éventuel consensus communal.

Section 2.

Les relations politico-économiques des constructeurs du parking souterrain de Plainpalais

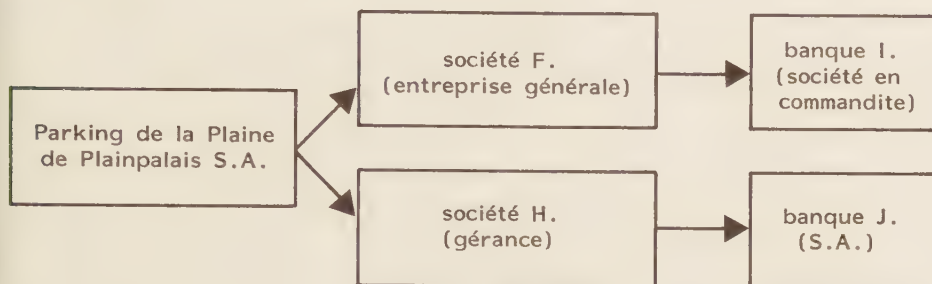
Parallèlement à l'affaire de Plan-les-Ouates, nous avons voulu comprendre la généralisation possible de la relation économique dans la production territoriale. Dans l'exemple qui va suivre, nous ne pouvons pas parler de relation politico-économique, mais nous pouvons déceler une organisation qui, en partant du territoire local genevois, aboutit à d'importantes firmes suisses dont le rayonnement est international. A l'intérieur de ce monde économique, il existe bien entendu une participation des autorités politiques que nous retrouverons en cours d'explication et qui, pour certaines ne sont justifiées que par l'obligation de trouver des capitaux pour réaliser telle ou telle production. L'exemple du parking souterrain de Plainpalais est donc à nouveau illustrateur des ramifications politico-économiques gigantesques qui peuvent exister dans le cadre de la production territoriale. Le choix de cet exemple est aussi lié au fait que la construction du parking fut fortement contestée par les usagers et qu'un référendum obligea la population à s'exprimer. Nous n'analyserons pas ici le rôle des différents acteurs, car nous désirons simplement confirmer cette présence perpétuelle d'un pouvoir politique lié aux mécanismes économiques dans la production du territoire. Pour illustrer les ramifications citées plus haut, il convient de placer les acteurs :

<u>Financement</u>	<u>Construction</u>	<u>Territoire produit</u>
Deux compagnies d'assurance	<u>conception/promotion</u> société A.	
Fondation de droit public pour la construction et l'exploitation des parcs de stationnement	<u>architectes</u> B. et associés C.	
Parking de la Plaine de Plainpalais S.A.	<u>ingénieurs civils</u> D. et E. Bureau d'étude F. <u>ingénieurs et ventilation</u> société G. <u>entreprise générale</u> société F.	parking souterrain de 800 places sous la plaine de Plain- palais

A partir de ce tableau, nous avons recherché les membres des conseils d'administration des sociétés citées ci-dessus et nous avons relevé, pour chacun d'eux, leur appartenance à des conseils d'administration d'autres sociétés ou organismes divers ainsi que les domiciliations éventuelles de ces dernières (1). En réalité, par ce travail, nous comprenons que derrière la société du Parking de la Plaine de Plainpalais S.A. se cache la société F. (entreprise générale). Notre analyse peut établir les relations suivantes :

(1) Il s'agit des deux niveaux de lecture saisis dans l'affaire de Plan-les-Ouates.

Schéma 12.

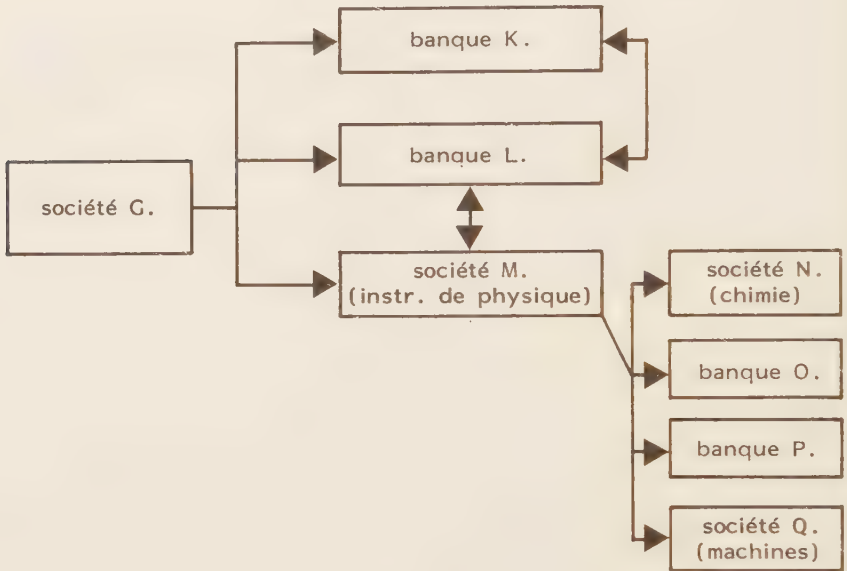


L'importance de l'entreprise F. est réelle dans la mesure où elle possédait, dans son conseil d'administration, un futur conseiller fédéral (1). Il convient également de s'arrêter sur la société G. (ventilation) car nous sommes en présence d'une importante entreprise suisse : en 1977, sur le plan industriel, l'entreprise est la septième de Suisse, la cinquième sur le plan de l'effectif du groupe (plus de 35.000 employés), la troisième ayant le plus gros effectif en Suisse (environ 20.000 personnes) et, pour terminer, la deuxième entreprise sur le plan du chiffre d'affaires réalisé (2.274 millions de francs). Cette entreprise est la seconde en Suisse dans la production des machines et détient le 39 % (1er rang mondial) de la production des moteurs Diesel pour bateaux. La société G. produit également dans les "(...) machines textiles, chaudières et installations pour centrales nucléaires, compresseurs et techniques industrielles, installations de chauffage, de climatisation et sanitaires, machines hydrauliques, machines à papier" (2). Pour cette société, le système relationnel (simplifié) est le suivant :

(1) *Tribune de Genève*, "Où siègent les parlementaires fédéraux quand ils ne sont pas sous la coupole", 16 octobre 1977, p. 5.

(2) SBS, *Petit manuel des actions suisses*, 1977. Voir également UBS, *Guide des actions suisses 1977* et *Les principales entreprises de Suisse*, 1977.

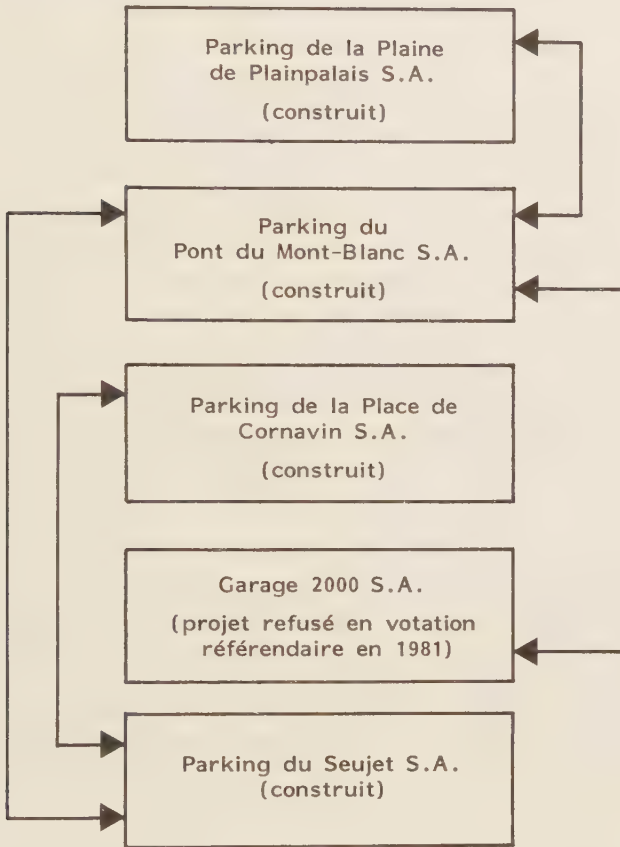
Schéma 13.



A partir de la société Parking de la Plaine de Plainpalais S.A., nous avons également examiné l'appartenance de ses membres administrateurs à d'autres sociétés ayant construit ou construisant des parkings du même genre. Nous avons abouti aux relations suivantes illustrées par l'organigramme ci-dessous (1) :

(1) CHAPPALAY & MOTTIER, *Annuaire Genevois 1978, registre des administrateurs.*

Schéma 14.



Par cet organigramme, non seulement nous pouvons déceler, à partir des acteurs concernés, des ramifications importantes allant du niveau local au niveau national, mais encore nous pouvons reconnaître par cet organigramme, le monde fermé dans lequel les spécialistes des parkings souterrains agissent. La relation économique est évidente. Quant à la relation politico-économique, elle est nulle et se présente uniquement sous la forme d'une présence d'organismes publics ou semi-publics qui sont impliqués uniquement parce que l'Etat et ses organismes ont besoin

des détenteurs de capitaux pour aménager le territoire qu'il tente de contrôler au mieux. Bien sûr, des relations sur le plan politico-économique existent : ainsi, un conseiller d'Etat, membre du conseil d'administration d'un organisme semi-public, présent dans le financement du parking, est lié, par son parti politique, à l'un des bureaux d'architectes travaillant pour le parking. A son tour, l'un des membres de ce bureau avait été, en son temps, pressenti comme second conseiller d'Etat du parti en question, puis sa candidature avait été retirée. En définitive, l'analyse d'un système relationnel tel que nous le pratiquons par les seules sources disponibles publiquement peut ne jamais prendre fin; il s'agit à chaque fois de fixer un nouveau niveau de lecture. Dans le cas de Plainpalais, nous n'avons pas fait ressortir de relation politico-économique mais les faits mis en évidence montrent d'éventuelles ramifications dans ce domaine. Dans le domaine de la construction, de la production territoriale, les monopoles suisses interviennent à tous les échelons et ces monopoles sont souvent bancaires : les banques citées telles que celles dénommées K. et L. de la page précédente, sont parmi les quatre plus grandes banques de Suisse. L'analyse suivante montrera également la continuelle présence de ces organismes financiers. Plainpalais et Plan-les-Ouates, au-delà des interventions sectorielles et des accidents locaux, communaux, sont l'expression d'un libéralisme économique basé sur un système de relations aux qualités multiples au sein d'un monde qui utilise les détenteurs du pouvoir politique pour s'approprier et aménager le territoire.

Section 3.

Le rôle des acteurs dans la construction et la gestion de la cité d'Avanchet-Parc (commune de Vernier)

La situation géographique du territoire sur lequel allait se construire la cité d'Avanchet-Parc offrait tous les avantages possibles pour une grande opération immobilière : la présence de l'aéroport, la proximité du centre commercial de Balexert, la présence également de deux importants axes routiers liant Genève à la France d'une part, au reste du pays romand (autoroute) d'autre part, permettront aux promoteurs/constructeurs de mettre en valeur une production territoriale aux arguments productivistes réels. Ainsi va s'édifier la cité d'Avanchet-Parc sur une surface d'environ 190.000 mètres carrés achetée en 1969 par le constructeur E. Göhner S.A., entreprise générale de construction dont le siège est à Zürich. Nonante six immeubles d'habitation regroupés en sept blocs d'une hauteur comprise entre sept et treize étages vont être le lieu de résidence d'une population de sept à huit mille personnes, à l'intérieur de plus de 2.000 appartements (1). L'exemple d'Avanchet est intéressant dans la mesure où sa construction va réunir un ensemble d'acteurs aux origines fort diverses. A travers cet exemple, nous tenterons de comprendre les relations entretenues à travers un programme de construction et de gestion qui aboutira à des relations conflictuelles parfois violentes entre usagers et décideurs/aménageurs et aménageurs/exécutants.

(1) HLM, HCM, à loyers libres, en co-propriété par étage.

● Aéroport de
Genève-Cointrin

Echelle : 1:10.000 1 cm. = 100 m.

Genève, plan officiel, 1975, Etat de Genève, Service du Cadastre



3. 1. Les décideurs/aménageurs

E. Göhner S.A. : cette entreprise est donc celle qui a acheté, construit et revendu les immeubles de la cité Avanchet. Son rôle d'entrepreneur et de promoteur devrait la situer dans la catégorie des aménageurs/exécutants. Or si nous l'incluons dans celle des décideurs, c'est que cette entreprise est, en définitive, un maillon d'une chaîne extrêmement complexe de relations économiques qui aboutit à l'une des plus grandes banques de notre pays, le Crédit Suisse. L'étude effectuée par un Collectif d'auteurs de la section d'architecture de l'EPF-Zürich l'a assez clairement démontré pour ne pas y revenir. Nous relèverons simplement l'extrait suivant : "Les acheteurs des appartements à vendre Göhner tombent ainsi sous une double dépendance : plus le Crédit Suisse fait construire d'appartements à vendre au détriment des logements à louer, plus il force les habitants à accepter des prêts (avec intérêts) de ses banques sous forme de crédits hypothécaires.

Le Crédit Suisse et la Fondation Ernst Göhner étaient déjà liés, depuis un certain temps, par des relations commerciales : le Crédit Suisse fonctionnait comme banque de la Fondation Göhner et de ses sociétés-filles : la Göhner S.A. avait construit, en tant qu'entreprise générale, des logements pour la caisse de retraite de la grande banque et pour la société d'assurances "Winterthur" à laquelle participe le Crédit Suisse, la société immobilière Ville-campagne S.A. appartient en commun à la Fondation et au Crédit Suisse, et enfin Ernst Göhner était administrateur d'une banque du Crédit Suisse : le Crédit Foncier Suisse" (1). Dans l'exemple qui nous préoccupe, nous verrons que les propriétaires d'immeubles, outre Göhner (2), relèvent, entre autres, de la compagnie d'as-

(1) Collectif d'auteurs de l'EPF-Zürich, *Göhnerswil, logement et grand capital*, Librairie Adversaire, Genève, 1974, p. 99.

(2) En 1978, la société Göhner S.A. vendra une partie de ses immeubles à la compagnie d'assurances Winterthur-Vie. La transaction portera sur 47 millions de francs (Tribune de Genève du 12 novembre 1978).

surances "Winterthur" et de la Caisse de retraite du Crédit Suisse. Göhner S.A. n'est donc qu'une partie visible d'une action qui permettait aux banques et aux compagnies d'assurances d'intervenir directement dans la production territoriale.

Les banques et compagnies d'assurances : par la présence à l'arrière-plan du Crédit Suisse, nous avons déjà dégagé un élément concret de la présence du monde de la finance. La représentation bancaire se fera par la prise en charge du financement de la construction par des prêts hypothécaires de premier et de second rangs. C'est ainsi que l'Union de Banques Suisses, puis plus tard, la Banque Hypothécaire du Canton de Genève (BCG) et la Caisse d'Epargne deviendront les créanciers d'un propriétaire comme la Fondation Arc-en-Ciel dont nous reparlerons ci-dessous. Le Crédit Suisse était également présent comme propriétaire d'immeubles ainsi que l'assurance "Winterthur". En réalité, le poids des banques et surtout du Crédit Suisse, directement ou indirectement présent, fut extrêmement important puisque, pourvoyeur de fonds de l'entreprise générale de construction, il devint également propriétaire par l'entremise d'autres fondations ou entreprises.

Les syndicats patronaux et ouvriers : dans la partie traitant des acteurs urbains, nous avons expliqué que les syndicats pouvaient se comporter comme de véritables entreprises et c'est ce que nous allons démontrer. Plusieurs possibilités s'offrent à eux pour produire et gérer le territoire considéré. Regroupés en fondation ou en fédération de coopératives d'habitation, ils peuvent ainsi agir directement sur le territoire en utilisant en partie les fonds fournis par leurs cotisants.

Fondation Arc-en-Ciel : l'Union des associations patronales genevoises (UAPG) et la Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS) ont créé une fondation paritaire propriétaire de 22 immeubles situés aux rues du Grand Bay (bloc 6, numéros 1 à 12) et François Durafour (bloc 3, numéros 1 à 10) et regroupant 559 logements. En plus des membres fondateurs, cette fondation recrute des membres adhérents : "Seuls peuvent être adhérents des institutions de prévoyance sociale en faveur

du personnel, de droit privé ou de droit public, ayant leur siège en Suisse et dont les sociétés ou sociétés affiliées auxquelles elles se rattachent exercent une activité dans le canton de Genève" (1). La fondation créa alors un capital de dotation constitué par un versement de Fr. 20.000.-- pour chacun des membres fondateurs (UAPG et CGAS) ainsi que par les fonds versés par les adhérents (Fr. 500.-- par institution). En plus, les adhérents s'engagent à souscrire au capital variable de la fondation pour une participation de :

- minimum 3 parts de Fr. 10.000.-- chacune, groupe de placements HLM
- minimum 3 parts de Fr. 10.000.-- chacune, groupe de placements HCM
- minimum 3 parts de Fr. 10.000.-- chacune, groupe de placements immeubles à loyers libres

Ainsi, "chaque adhérent bénéficie d'un droit à l'attribution d'un ou plusieurs logements proportionnel à l'importance de sa souscription" (2). En définitive, la fondation devint la gestionnaire de trente-sept caisses de retraite et institutions de prévoyance. L'achat des immeubles se fera par des emprunts hypothécaires premier et second rang dans lesquels la Confédération, l'Etat de Genève et les banques interviendront tour à tour. Ce qu'il faut comprendre, c'est que bien que les syndicats ouvriers soient impliqués dans ce mode de production territoriale, leur importance est minime. Leur présence a simplement permis de justifier la construction d'un complexe immobilier qui servait surtout les intérêts de la finance. S'il fallait une preuve, nous la rechercherions dans la participation effective des syndicats au programme financier de cons-

(1) *Fondation Arc-en-Ciel, statuts, article 3.*

(2) *Fondation Arc-en-Ciel, règlements de gestion des immeubles, article 3 a). Parmi les adhérents, nous citerons par exemple les Ateliers des Charmilles, le Grand-Passage, Laurence Tabacs, etc... Notons au passage que le Grand Passage est contrôlé par le groupe Jelmoli qui était lui-même, jusqu'en décembre 1977, contrôlé à 50 % par le Crédit Suisse. Ce dernier vendra sa participation à UTC International AG de Bâle.*

truction de leurs immeubles. Sur un coût global de construction de plus de 94 millions de francs, les fonds propres des syndicats et autres adhérents se montent seulement à 20 % (18 millions de francs). Examinons d'abord le plan financier :

Tableau 26.

PLAN FINANCIER DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE LA FONDATION ARC-EN-CIEL (tiré de l'arrêté du Conseil d'Etat du 27 avril 1977, p. 2)

Prix de revient	Fr.	%
Terrain	12.175.913.--	12,95
Construction	66.882.788.--	71,13
Aménagements extérieurs	4.939.880.--	5,26
Taxes diverses (1)	1.880.434.--	2,00
Frais financiers (2)	8.142.685.--	8,66
C O U T T O T A L	94.021.700.--	100,00

Sur ces 94 millions de francs, la répartition du financement est la suivante : (3)

Tableau 27.

REPARTITION DU FINANCEMENT DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE LA FONDATION ARC-EN-CIEL (tiré de l'arrêté du Conseil d'Etat du 27 avril 1977, p. 3)

	Fr.	%
Hypothèque premier rang Etat de Genève, Confédération	52.000.000.--	55,30
Hypothèque premier rang UBS	4.400.000.--	4,68
Hypothèque deuxième rang UBS	<u>18.800.000.--</u>	<u>20,00</u>
TOTAL DES HYPOTHEQUES	75.200.000.--	79,98
Fonds propres	<u>18.821.700.--</u>	<u>20,02</u>
T O T A L	94.021.700.--	100,00

(1) Raccordement aux S.I., autorisation de construire, taxes d'équipement, etc...

(2) Frais de notaire, intérêts intercalaires, frais de relogement, etc...

(3) Arrêté du Conseil d'Etat, op. cit., p. 3.

Autres organisations publiques ou privées : nous citerons simplement la Caisse de retraite du Crédit Suisse ainsi que la maison E. Göhner S.A. elle-même qui se sont réservées la propriété de certains immeubles ainsi que la Fondation Cité Nouvelle II, organisation de droit public dont le rôle est lié à l'action même de l'Etat, pourvoyeurs de logements HLM et HCM, partenaire important dans la production d'Avanchet-Parc.

L'Etat : le rôle de l'Etat, au-delà des opérations normales d'intervention territoriale (autorisation de construire, déclassement, etc...) a été, dans le cas d'Avanchet, intéressant, dans la mesure où il explique de quelle façon les autorités politiques peuvent intervenir en relation directe avec les autres partenaires en jouant en tout premier lieu un rôle de relais entre le monde des affaires et le monde ouvrier. En effet, c'est par l'intermédiaire de l'Etat que la fondation Arc-en-Ciel sera intéressée au programme d'Avanchet, par l'entremise de la Fondation Cité Nouvelle II à la tête de laquelle se trouve un conseiller d'Etat en exercice à l'époque de sa création, aujourd'hui retiré. Cette fondation, domiciliée auprès du Service des HLM (Office cantonal du logement) va acheter des immeubles à l'entreprise Göhner S.A. pour les revendre ensuite aux syndicats avec l'aide étatique que cela suppose. L'Etat et l'entreprise Göhner S.A. seront les initiateurs de la Cité d'Avanchet. Le rôle de relais de l'Etat s'étendra également à la caution simple qu'il apportera à l'hypothèque 2ème rang (créancier UBS) d'un montant de plus de 18 millions pendant 25 ans présentée ci-dessus et concernant la Fondation Arc-en-Ciel (1).

D'autre part, pour inciter les syndicats à acheter des immeubles, des mesures vont être prises qui se baseront sur la loi générale d'encouragement à la construction de logements à caractère social du 28 juin 1974 et de son règlement d'exécution du 8 décembre 1975. Pour exemple, nous citerons à nouveau le cas de la Fondation Arc-en-Ciel citée dans ce qui suit sous le terme de "requérante" :

(1) Arrêté du Conseil d'Etat, op. cit., p. 5.

"L'Etat de Genève alloue à la requérante dès le 1er avril 1975, une subvention annuelle dégressive d'une durée de 24 ans. Pour tenir compte de la variation du taux des intérêt hypothécaires, la subvention est fixée comme suit : du 1er avril 1975 au 31 mars 1977, elle sera égale à 3,4566 % de 8 % du prix de revient des immeubles, soit Fr. 2.600.000.-- l'an; dès le 1er avril 1977, elle sera égale à 3,14 % de 80 % du prix de revient des immeubles, soit Fr. 2.361,869.-- l'an" (1).

Une autre mesure fut encore utilisée :

"Dès le 1er janvier 1976, et pour une période de 24 ans, la requérante est exemptée des impôts cantonaux et communaux sur le revenu net et sur la fortune nette ainsi que de l'impôt immobilier complémentaire (...)" (2).

Plus loin, nous lisons encore :

"L'exonération fiscale accordée est totale pendant les six premières années; elle est ensuite réduite de 1/4 tous les six ans, pour disparaître entièrement dès la 25e année" (3).

Nous comprenons donc le double rôle essentiel de l'Etat dans la production territoriale considérée. La Fondation Cité Nouvelle II jouera le rôle de relais bancaire, puisque c'est elle qui traitera avec Göhner S.A. et amènera les syndicats à s'intéresser à l'affaire et à devenir propriétaires d'immeubles. Les mesures d'aide étatique se concrétiseront aussi dans l'apport financier direct, par la prise en charge de l'hypothèque premier rang pour moitié avec la Confédération. Cependant, même cette opération ne sera qu'un relais pour le monde bancaire puisque cette hypothèque sera reprise en partie par la Caisse d'Epargne et la BCG (4), nouveaux agents bancaires intervenant à Avanchet. Ainsi, parmi les décideurs/aménageurs les véritables piliers furent les instituts bancaires et l'Etat de Genève, éléments moteurs sur lesquels

(1) Arrêté du Conseil d'Etat, *op. cit.*, p. 5.

(2) *Ibid.*

(3) *Ibid.*, p. 6.

(4) Pour moitié de l'hypothèque premier rang Etat de Genève, Confédération (voir tableau 27).

s'édifia cette "ville dans la ville" comme aimaient à le préciser les promoteurs. Les syndicats et l'Etat se sont comportés comme les véritables entrepreneurs, produisant avec ces derniers un territoire à la mesure de certains investissements privés. Une telle situation sera d'autant plus fortement ressentie lorsque les syndicats (et l'Etat) entreront en conflit avec les usagers en présentant une image de propriétaire immobilier peu enclin à jouer le jeu de la démocratie. Le schéma 15. nous permet, pour la catégorie d'acteurs considérée, de faire la synthèse des événements.

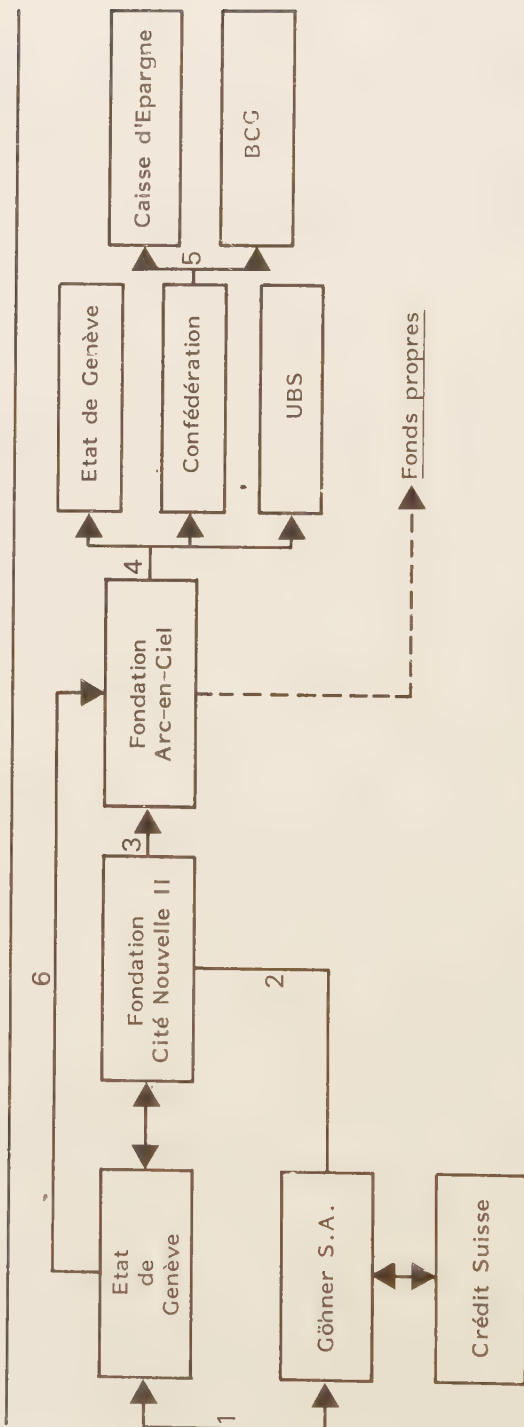
C'est également à travers l'exemple précis d'Avanchet-Parc que nous aimerions mettre en valeur une forme de relation politico-économique qui fut très largement utilisée à Genève, notamment dans le cadre des grandes opérations immobilières suburbaines. Dans le cas qui nous intéresse, le plan directeur (1) du Département des Travaux Publics prévoyait, en 1961, un indice d'utilisation net de 1,24 (2). Contrairement à ce plan, l'indice utilisé fut de 1,67. Cette augmentation importante signifiait autant d'augmentation du droit à bâtir pour l'économie privée. Comment cela fut-il possible ? Sur le périmètre concerné (190.000 m² environ) pour la construction de la cité, une partie du terrain devait être affectée au domaine public (routes, écoles, etc... : 53.000 m² environ). Il fut alors pratiqué ce qui était d'usage courant, à savoir la cession gratuite à l'Etat (Etat de Genève et commune de Vernier) par le propriétaire/promoteur qui convertissait pour lui-même, en contrepartie, la surface concernée en surface de plancher. Par une telle opération, l'Etat faisait l'économie de l'achat du terrain destiné à la réalisation des équipements publics tout en offrant la possibilité au propriétaire/promoteur d'augmenter la densité des logements à construire. La relation politico-économique est évidente : l'Etat, pour obtenir la

(1) Le plan directeur fixe le droit à bâtir du propriétaire et il accompagne généralement le déclassement du terrain par le Grand Conseil. C'est ensuite le plan d'aménagement qui lie juridiquement l'Etat au propriétaire.

(2) Indice d'utilisation net = rapport entre la surface totale de plancher utile (ou constructible) et la surface nette à bâtir (SNB) (ou terrain constructible) : CORAT, Conférence des offices romands d'aménagement du territoire et d'urbanisme, Rapport du groupe de travail sur les plans de quartier, Genève, 1976, p. 19. L'indice de 1,24 correspondait à un indice généralement fixé à 1,2 par la Commission d'Urbanisme (CU) dans son premier compte-rendu (1961-1965) publié par le Département des Travaux Publics en 1966.

Schéma 15.

LES DECIDEURS/AMENAGEURS DE LA CITE AVANCHET-PARC



1. Avanchet-Parc est la création d'organismes publics et privés
2. Le constructeur vend ses immeubles
3. Cet organisme public vend les immeubles achetés, aux syndicats patronaux et ouvriers
4. Le financement de l'action de ces syndicats pratiqué par des organismes publics et privés (hypothèques de 1er et 2ème rangs)
5. Reprise d'hypothèques par des organismes bancaires
6. Aide étatique

construction de HLM est obligé de se faire complice d'une pratique qui permet de grands profits à l'économie privée. Le propriétaire/promoteur cède du terrain mais pas de surface de plancher. L'astuce est la suivante : au lieu d'appliquer l'indice de 1,2 à la surface du terrain constructible (ou SNB) (1) pour y déterminer la surface en plancher constructible, on l'appliquait à l'ensemble du périmètre concerné. Dans l'exemple d'Avanchet-Parc, au lieu de calculer la surface au plancher sur la base de la surface de terrain constructible (ou SNB) d'environ 137.000 m² (2), multipliée par l'indice de 1,2, on la calcula sur l'ensemble du périmètre, soit 190.000 m². Ce calcul permettait une augmentation de la surface en plancher de plus de 60.000 m² (3), et du même coup l'indice d'utilisation passait de 1,2 à 1,67. Concernant l'entreprise Göhner, qui n'était pas entièrement propriétaire de l'ensemble du périmètre concerné, l'indice s'éleva même à 1,73 (4), ce qui se traduit par la construction de plus de cinq cents logements supplémentaires (5). Le gain était donc appréciable même s'il avait fallu, en contre partie, céder du terrain pour les équipements collectifs : "Ayant ainsi déterminé une surface de plancher constructible, les surfaces de terrains nécessaires aux prolongements du logement, avant tout les groupes scolaires, furent estimées. Quand un équipement ou des cessions au domaine public se révélaient nécessaires, au lieu que leurs surfaces viennent en déduction du terrain constructible (ou surface nette à bâtir, SNB) pour le logement, leur part de "droit à bâtir" fut reportée sur le reste de la

(1) La CU, dans son premier compte-rendu (1961-1965) excluait tout équipement public (sauf ceux liés à l'immeuble) pour la fixation de la surface constructible (ou SNB) (uniquement logement et travail). Surface de terrain constructible (SNB) = surface totale du terrain - surface destinée aux équipements collectifs.

(2) SNB = surface totale du périmètre (190.000 m²) - surface revenant au domaine public (53.000 m²).

(3) La surface de plancher constructible fut fixée ainsi à 228.500 m² (Département des Travaux Publics, Quatrième compte-rendu de la Commission d'Urbanisme (1974-1978), Genève, 1980, p. 51.

(4) CORAT, op. cit., p. 19.

(5) En comptant 125 m² par logement. Avec un indice d'utilisation de 1,2 Göhner S.A. aurait construit environ plus de 1.250 logements. Avec l'indice de 1,73 l'entreprise en construisit plus de 1.800.

parcelle, dans le but d'obtenir ces surfaces gratuitement" (1). L'exemple d'Avanchet-Parc n'est pas unique. Le quatrième compte-rendu de la Commission d'Urbanisme déjà cité donne, à ce sujet, quelques exemples remarquables d'augmentation de l'indice d'utilisation par rapport à celui fixé à 1,2 (2) :

Opérations immobilières	Indice net d'utilisation
De Budé	1,48
Palettes	1,98
Bachet-de-Pesay	1,60
Le Lignon	1,60
Cognny-Parc (3)	1,69

Ce tableau concrétise ce qu'affirme la Commission d'Urbanisme dans son dernier compte-rendu : "(...) nous constaterons que la valeur réelle de l'indice d'utilisation, qui, à l'origine, ne devait pas dépasser 1,16 puis 1,2, a eu une tendance continue à augmenter pour s'approcher de 2, soit une augmentation du droit à bâtir de 30-50 % par rapport à la norme fixée dans le premier compte-rendu de la CU" (4).

Cette façon d'agir permettait aussi de faire comprendre que le développement suburbain (troisième zone de développement) était bon marché puisqu'il évitait à l'Etat de devoir acheter les terrains destinés au domaine public. Il est bon de préciser que la technique dévoilée n'est possible que dans la troisième zone de développement, caractérisée par une absence de tissu urbain : "En effet, dans les zones primaires, où le

(1) *Département des Travaux Publics, Quatrième compte-rendu de la Commission d'Urbanisme, op. cit., p. 35.*

(2) *Ibid., p. 49.*

(3) *Voir p. 244.*

(4) *Département des Travaux Publics, Quatrième compte-rendu..., op. cit., p. 35.*

tissu urbain est préexistant, le nouvel immeuble (ou groupe d'immeubles) s'insère dans une organisation déjà en place (rues, écoles, commerces, etc...) qui n'en n'est pas forcément modifiée" (1). Cette justification du développement suburbain n'en n'est plus une lorsque la Commission d'Urbanisme dévoile les conséquences néfastes de cette manipulation de la valeur de l'indice d'utilisation : "La valeur du m^2 de terrain étant déterminée par la possibilité de construire par m^2 , plus l'indice d'utilisation est élevé et plus cette valeur est élevée elle aussi. Si bien que lorsque les pouvoirs publics voudront acquérir des terrains voisins d'un secteur où un indice d'utilisation élevé aura été accordé, dans le but d'y établir un équipement par exemple, ils devront le faire à des prix que cet indice aura contribué à majorer" (2). En conséquence, pour freiner et si possible mettre un terme à un abus manifeste, le quatrième compte-rendu de la Commission d'Urbanisme expose, dans un tableau récapitulatif, ce qui est à exclure ou à inclure dans la SNB (3). Nous pouvons lire, entre autres, que les surfaces en équipements publics exclues de la SNB (groupes scolaires, installations sportives, terrains de football, parcs publics, espaces verts du type jardin Robinson) devront désormais être acquises par les communes concernées. Quant aux surfaces de circulation exclues de la SNB (routes à grand débit, routes principales (en partie), pistes cyclables (en partie) elles devront être désormais acquises par l'Etat de Genève.

3. 2. Les aménageurs/exécutants

Nous ne citerons pas à nouveau E. Göhner S.A., véritable producteur, constructeur et promoteur de la cité d'Avanchet-Parc, aidé en cela par de nombreux architectes et ingénieurs genevois et zurichois. Nous

(1) Département des Travaux Publics, Quatrième compte-rendu..., op. cit., p. 34.

(2) Ibid., p. 35.

(3) Ibid., pp. 46-47.

nous arrêterons à nouveau sur l'action syndicale elle-même avec les sociétés coopératives de construction et plus particulièrement la société Syntercoop.

Syntercoop : cette société est propriétaire de 367 logements occupant 15 immeubles (bloc 5, rue Oscar Bider). Elle représente une fédération de coopératives d'habitation relevant de différents syndicats et qui sont les suivantes :

sociétés coopératives d'habitation

syndicats

FTMHAB

FTMH (Fédération des travailleurs sur métaux et horlogers)

Galaxie

ACG (Association des commis de Genève)

Les Joyeux Logis

FTCP (Fédération du personnel du textile, de la chimie et du papier)

Cette fédération de syndicats ouvriers est donc le second volet d'une participation syndicale au programme d'Avanchet-Parc. Dans ce cas précis, le coût de l'opération devait s'élever à près de quarante-cinq millions et les parts sociales à libérer pour obtenir la location d'un appartement représentait une somme de Fr. 500.-- par unité, avec un nombre de parts à libérer différent suivant la grandeur de l'appartement.

Ainsi les syndicats, avec l'aide financière de l'Etat et leurs propres fonds participaient au mode de production territoriale en rentabilisant de cette façon les fonds de prévoyance obligatoirement accumulés : "C'est la fameuse politique paritaire où les syndicats des travailleurs, aux côtés des syndicats patronaux, se transforment en propriétaires immobiliers face à ces mêmes travailleurs" (1). D. Dind développe en-

(1) D. DIND, *op. cit.*, p. 14.

suite une idée intéressante qui traduit, du côté des décideurs/aménageurs, la prise de conscience d'une intervention sur la production sociale intégrant le domaine bâti : "La crise, plus fortement qu'avant encore, révèle les contradictions et les limites du mouvement syndical actuel. Ce débat n'est pas particulier à la Suisse, car les impasses semblent être les mêmes dans l'ensemble des pays occidentaux. Une différence cependant : depuis 1937, les syndicats ont signé la "paix du travail" avec les organisations patronales. Cette paix a ses prolongements sur le terrain qui nous concerne par la "paix sociale du logement" (1). Là est la force des acteurs concernés et la faiblesse des usagers qui n'ont pas encore intégré, comme nous l'avions vu, ce type de réflexion. Des luttes de locataires comme celle qui va nous intéresser devraient mieux faire comprendre le jeu des différents acteurs dans le mode de production et faire prendre conscience à la grande majorité des usagers de l'ambiguïté de la position d'individus ou groupes d'individus sensés les représenter : "(...) dans les trois grands ensembles concernés (2), et plus particulièrement au Lignon et à Avanchet, nombreux sont les locataires affiliés au même syndicat que celui se trouvant en face d'eux en tant que propriétaire durant la lutte (il s'agit de locataires travaillant dans la métallurgie). Un syndicat avec les travailleurs ou contre ces mêmes travailleurs ?" (3).

Régies : si la participation syndicale est confirmée dans son importance, cette dernière va également créer des structures de gestion des immeubles qui font intervenir, par exemple, la régie Daudin pour la partie patronale de la fondation Arc-en-Ciel, Cogirim (FTMH) et

(1) D. DIND, *op. cit.*, p. 15.

(2) L'article concerne une réflexion générale sur la lutte des locataires d'Onex, Lignon et Avanchet.

(3) D. DIND, *op. cit.*, p. 15.

Gercomi (ACG) pour la partie ouvrière de la même fondation. L'intérêt de citer de telles régies est à nouveau lié à leur confrontation avec le monde des usagers que nous venons de citer et que nous allons aborder en faisant l'historique d'une réalité conflictuelle qui existe encore, de façon moins violente il est vrai.

3.3. Les usagers

Les usagers de la cité relèvent de milieux fort divers de par la composition même des propriétaires d'immeubles et de par les statuts des habitations proposées (HLM, HCM, à loyers libres et propriété par étage). Des ouvriers et employés, des membres des professions libérales, des fonctionnaires internationaux, des personnes âgées non actives (dont un immeuble leur est destiné) vont ainsi occuper un appartement en tant que locataires pour la plupart. De graves incidents vont surgir entre certains usagers et les régisseurs et propriétaires de quelques immeubles. Les événements expliqués mettront en évidence à nouveau l'ambiguïté de l'appartenance syndicale ouvrière au mode de production territoriale. D'autre part, les affrontements qui ont eu lieu sont révélateurs de ce que peuvent faire les usagers lorsqu'ils décident de prendre en charge de façon collective leur propre destinée. C'est une hausse de loyer fixée par la fondation Arc-en-Ciel et confirmée par le Conseil d'Etat en mai 1975 qui incita les locataires à se révolter :

"L'augmentation des coûts de construction au cours des deux dernières années s'ajoutant à la hausse des taux des intérêts hypothécaires ont pour effet une augmentation des charges prises en considération lors de l'établissement du plan financier qui a servi de base à la fixation des loyers actuels.

A l'exception des éléments relatifs au terrain qui ne sont pas soumis à l'indexation (20 % du coût total de l'opération) toutes les autres positions du coût total de l'opération sont fonction des variations de l'indice zurichois des prix de la construction (1). Depuis la conclusion des contrats d'entreprise géné-

(1) Il n'existe pas un tel indice sur le plan genevois.

rale avec la maison Ernst Göhner S.A., l'indice a passé de 134,1 points au 1er octobre 1971 à 172,2 points au 1er octobre 1974. Cette hausse, de l'ordre de 18 %, a eu pour effet une augmentation de 22 % environ du coût total de l'opération" (1).

Ainsi, les locataires eurent à payer 6 % d'augmentation, et ceci, pour certains, peu de jours après leur entrée à Avanchet. Le Conseil d'Etat confirmait cet ajustement parce qu'il est de coutume, pour les immeubles HLM et HCM, de calculer le niveau des loyers au plus bas pour ensuite les ajuster au coût final de construction. La réaction des usagers fut immédiate. Précisons toutefois que la lutte des locataires ne concerna que les habitants de la rue du Grand Bay dont les immeubles appartiennent justement à la fondation Arc-en-Ciel. Pour lutter contre la hausse des loyers, les usagers entreprirent d'abord les démarches traditionnelles suivantes :

- création de l'Association des habitants d'Avanchet (AHA) en juin 1975
- pétition auprès du Grand Conseil qui reçut l'AHA
- intervention auprès du Conseil d'Etat qui déclara le recours de l'AHA irrecevable
- recours auprès du Tribunal administratif qui se déclara incompétent en la matière
- lettres envoyées aux propriétaires; ces derniers refusèrent d'abord tout dialogue.

La lutte s'intensifia et les moyens suivants furent mis en pratique :

- refus de payer la hausse notifiée
- grève des loyers (147 locataires concernés).

(1) *Rapport de la commission des pétitions sur la pétition de l'Association des habitants de l'Avanchet Grand-Bay contre une augmentation de loyer, in Mémoires du Grand Conseil, tome 2, pp. 1788 à 1791, p. 1790.*

Regroupés en association, "tous les grévistes ont fait élection de domicile auprès d'un même avocat (...). Les avis de poursuite sont donc envoyés à la même adresse et nous pouvons organiser dans de meilleures conditions les oppositions à l'inventaire. Nous empêchons systématiquement et sans violence le travail de l'huissier, notre détermination est sans failles" (1). Les propos tenus font allusion à une technique d'intervention utilisée par la fondation Arc-en-Ciel pour obliger les locataires à se soumettre : elle demanda à l'Office des poursuites de pratiquer un inventaire des biens des locataires mis aux poursuites. Pour cela, l'aide de la police fut demandée, celle-ci devant accompagner l'huissier chargé de cette tâche. Une telle pratique souleva une vague d'indignation de la part des autorités communales de Vernier qui prirent position en faveur des locataires, ce qui incita les propriétaires de la fondation à accepter le dialogue demandé par les grévistes et dont la liste des revendications contenait, avant la lutte anti-hausse et la grève, les points suivants :

- droit de regard sur les comptes de la construction
- participation des locataires aux décisions administratives, notamment dans tous les problèmes d'ordre social
- droit de recours pour tous les locataires HLM
- baisse des loyers conséquente à la baisse des taux hypothécaires : tenant compte de cette baisse, la fondation demandait aux autorités compétentes d'agir dans le sens de la demande des locataires. Grâce au prêt obtenu par la Banque Cantonale Genevoise et la Caisse d'Epargne (voir ci-dessus), l'Etat a pu rembourser la moitié des 50 millions prêtés par la Confédération au Canton. Cela inciterait donc l'Etat à renoncer au bénéfice de la baisse du taux hypothécaire puisque à cause de ce remboursement, il se voit déchargé d'une charge d'intérêt importante. Cette baisse des loyers fut effective dès le 1er juillet 1978. (2)

(1) *Propos tenus par le président de l'AHA dans la Tribune de Genève du 6 mai 1977.*

(2) *Déjà en mars 1976, le directeur du service HLM "informait la commission des pétitions que les comptes des immeubles de l'Avanchet-Parc de la fondation avaient été vérifiés et déclarés justes. De plus, toutes les dispositions légales de la législation HLM ont été respectées par la fondation Arc-en-Ciel" (rapport de la commission sur la pétition de l'Association de l'Avanchet..., op. cit., p. 1791).*

Cette volonté de dialogue de la part des propriétaires va progressivement provoquer l'arrêt de la grève au mois d'octobre 1977 : "D'après l'association, les propriétaires ont accepté de montrer les comptes d'entreprise générale, ainsi que les clauses d'indexation et ordonné l'arrêt de toutes poursuites, la suspension des avis d'inventaire, (...). L'association des habitants d'Avanchet va faire expertiser les pièces mises à sa disposition par des architectes, afin de savoir si l'augmentation des loyers de 6 % est fondée ou non (1). Donc pour le moment les locataires paieront leur loyer mais sans la hausse" (2). Cependant, une information publiée par la coordination des locataires HLM (Onex, Lignon, Avanchet) expliquait la réalité des faits après la fin de la grève à Avanchet. Cette réalité se traduisait par la continuation d'inventaires d'appartements, par la non remise des documents promis et par l'entretien, par les propriétaires, d'un état conflictuel en rompant le dialogue et en reprenant les "tracas-series judiciaires" (3).

Il est, semble-t-il, très difficile aux usagers de pouvoir créer une situation de dialogue avec les décideurs/aménageurs ou leurs exécutants. Cependant, la représentation collective de locataires oblige progressivement ces groupes d'acteurs à se dévoiler et à discuter sur des thèmes liant la vie des citadins à leur lieu d'habitation. L'exemple de Plan-les-Ouates confirmait la difficulté du dialogue, mais infirmait l'idée d'une représentation collective permettant aux usagers de s'exprimer. L'Action Villageoise prenait le pouvoir politique pendant une législature, ce qui lui permettait de mettre à jour des relations politico-économiques entachées parfois de collusion. Cependant, l'objectif plus ou moins lointain de l'Action Villageoise n'était rien d'autre que la recherche de ce pouvoir politique contesté à d'autres. Les usagers ne suivirent pas cette interprétation de

(1) *Pour la Permanence juridique qui représentait les locataires, l'augmentation provient en réalité d'"une mauvaise gestion financière et des dépassements de délais prévus lors de la construction" (rapport de la commission des pétitions sur la pétition..., op. cit., p. 1790).*

(2) *Tribune de Genève du 5 octobre 1977.*

(3) *Association des locataires du Lignon, information sur la lutte des locataires du 11 novembre 1977.*

l'affaire et décidèrent d'en revenir aux anciennes habitudes en recréant une dimension politique fondée sur des partis de droite traditionnellement présents dans la commune. La lutte des locataires d'Avanchet a eu le mérite de créer une organisation collective qui allait affronter les décideurs/aménageurs sur leur propre terrain en forçant les parties mises en cause à dialoguer et à dévoiler, en ce qui concerne les syndicats ouvriers, une ambiguïté d'intervention qui remet sérieusement en cause la relation syndicats-ouvriers lorsqu'elle intègre plus particulièrement les problèmes d'aménagement du territoire. En participant au mode de production du bâti urbain au moyen des fonds de ses membres, le syndicat ouvrier participe à un mode d'intervention à l'intérieur duquel ses propres cotisants n'ont aucun pouvoir d'intervention. Il s'agit donc de savoir si, dans le cas de l'aménagement du territoire, la participation du syndicat ouvrier doit être liée à une représentation réelle de ses membres, représentation qui peut déboucher parfois sur des conflits avec les autres décideurs/aménageurs, ou si, au contraire, il s'agit d'aller à la recherche de cette "paix sociale du logement" que nous évoquions précédemment et qui inhibe toute possibilité d'intervention des usagers concernés.

Section 4.

L'échec de la sauvegarde de l'immeuble des Intérêts de Genève (Place des Bergues)

L'analyse qui va suivre pose un problème juridique important qui a pris au dépourvu nombre d'acteurs et en premier lieu l'Etat. En effet, il s'agit de reconnaître ou non les droits acquis par un acteur quelconque face à l'évolution des mentalités du groupe social considéré et face à de nouvelles possibilités législatives mises en place par les décideurs/aménageurs. En second lieu, l'intérêt de cette analyse est lié aux rôles tenus par diverses associations d'usagers qui utiliseront toutes les démarches légales pour éviter une démolition d'immeuble. Ces associations, grâce à leurs actions, nous font pénétrer plus à fond dans le domaine politique de par les divers recours proposés. Nous complétons, avec cet exemple, le rôle des usagers, sous la forme d'une présence d'associations regroupant des usagers dispersés sur le plan de leur localisation. Quant aux décideurs/aménageurs, nous avons surtout, au-delà du rôle financier omniprésent de certains acteurs, exprimé le comportement des autorités politiques confrontées à des situations différentes en des lieux différents et dont le dernier exemple dévoilera encore une fois l'ambiguïté du comportement de ce type d'acteur.

L'affaire qui nous préoccupe concerne la démolition/reconstruction d'un lotissement situé dans le quartier de Saint-Gervais-Chantepoulet entre les rues Kléberg, Winkelried, Guillaume-Tell, du Passage ainsi que la place des Bergues où se trouvait situé l'ancien immeuble des Intérêts de Genève qui fera l'objet d'une attention toute particulière. Le Département des Travaux Publics faisait des études pour tenter de remettre en valeur cette portion de territoire qui ne correspondait plus aux normes du mode de production urbaine. D'après les autorités politiques, les anciens immeubles situés sur ce lotissement se trouvaient dans un

tel état que leur restauration aurait provoqué la fixation de nouveaux loyers trop élevés. Le projet prévoyait à la place des anciens immeubles dont tous les habitants avaient pu être relogés, la construction d'un ensemble à destination commerciale et administrative avec quelques logements situés en attique : 18.000 m² de bureaux et 150 places de parcs souterraines à l'intérieur de la petite ceinture urbaine. Il s'agissait donc d'une opération de rénovation avec modification complète du tissu morphologique et de son contenu. Le projet prévoyait également un agrandissement de la place des Bergues qui "s'inscrit dans l'optique suivie par la Ville de Genève en faveur de la revitalisation des zones piétonnières situées au centre de notre cité" (1). La Ville était intéressée à ce programme de rénovation non seulement parce que cela se passait sur son territoire mais également parce qu'elle était propriétaire d'un immeuble situé au numéro sept de la rue Guillaume-Tell, situé sur le lotissement concerné. Il convenait pour elle, afin de permettre l'opération immobilière projetée, d'opérer un échange de terrains avec les promoteurs. L'immeuble de la rue Guillaume-Tell était ainsi échangé contre la reprise du capital-actions de la S.I.-Herbac, propriétaire rue de la Coulouvrenière (nos 42-44) - rue du Stand (no 37). Le prix de vente de l'immeuble de la Ville fut fixé à Fr. 1.220.000.-- et la cession à la Ville du capital-actions de la société immobilière avait été fixé, quant à lui, à Fr. 1.720.000.--. Cela signifie donc que la Ville dut encore verser une soulte de Fr. 500.000.--. A partir de ces échanges de terrains, l'opération immobilière entraînait dans sa phase décisive. Des accords furent conclus entre le Conseil administratif et les sociétés immobilières concernées par l'opération de rénovation. Le 27 novembre 1973, en séance du Conseil municipal, la proposition du Conseil administratif fut, comme cela se fait normalement, renvoyée en commission. D'autre part, certaines oppositions furent soulevées, qui exprimaient la volonté de préserver le site de la rade et de sauvegarder l'immeuble des Intérêts

(1) Proposition du Conseil administratif no 161, 8 novembre 1973, p. 1.

de Genève situé sur la place des Bergues. C'est autour de cet immeuble construit vers les années 1830 et en même temps que l'ensemble du quai, que l'affaire de la place des Bergues allait éclater. Cet immeuble devant être détruit pour permettre la rénovation, les promoteurs proposaient, devant le nouvel immeuble construit, de faire une façade-pastiche plus haute que l'ancienne. Les faits se déroulèrent ensuite de la façon suivante :

- 5 décembre 1973 : la proposition no 161 du Conseil administratif est examinée par la commission des travaux qui demande à entendre les architectes du projet.
- 12 décembre 1973 : la commission reçoit l'architecte P. Braillard, auteur du projet : "Cette commission laissera quelques mois à l'architecte pour "améliorer" son projet. Le 19 juin 1974, celui-ci fut invité à montrer son chef-d'oeuvre : très habilement la vue perspective qu'il avait dessinée faisait croire aux commissaires admiratifs (...) que la place des Bergues ne subissait pas de changement, alors qu'en réalité elle disparaissait complètement, sa disparition créant un vide - un trou, a-t-on dit à juste titre - dans l'ordonnance du quai. Il avait, prétendait-il, l'assentissement de la Commission des monuments et des sites, en taisant que cette approbation du plan d'aménagement réservait la conservation de l'immeuble des "Intérêts de Genève" (1).
- 11 septembre 1974 : la commission des travaux accepte également la proposition numéro 161 du Conseil administratif.
- 26 novembre 1974 : Le Conseil municipal, pensant que cette opération avait un but d'utilité publique, accepte également le plan d'aménagement et les accords intervenus entre le Conseil administratif et les sociétés propriétaires. Pour P. Jaquet, conseiller municipal, le Conseil approuvait le plan d'aménagement "sur le vu d'un rapport fort superficiel, qui n'appuyait pas, comme il l'aurait dû, sur le fait que la nouvelle façade-pastiche comprendrait huit étages (...), sur le fait aussi que les superstructures du nouveau bâtiment dépasseraient le faite des toitures du quai des Bergues, ce qui ne manquerait pas d'apporter une modification non négligeable à l'aspect de la rade, et sur le fait enfin, que le complexe envisagé ne prévoyait pas la construction de logements" (2).

(1) P. JAQUET, "Les peines perdues", in *Construire* no 29, juillet 1978, p. 15.

(2) *Ibid.*



Vue d'avion représentant le quai et la place des Bergues avec un montage photographique illustrant ce que sera le nouveau bâtiment avec sa façade-pastiche donnant sur la place agrandie.



Le nouvel immeuble vu depuis le pont du Mont-Blanc. La nouvelle façade-pastiche est invisible du fait de l'agrandissement de la place des Bergues. L'harmonie morphologique est ainsi rompue.

Dans le courant de l'année 1975, le Guet, association de sauvegarde du patrimoine architectural, faisait opposition à l'autorisation de construire. Cette opposition était déclarée irrecevable par le Département concerné et le 30 janvier 1976, le permis de construire était délivré au promoteur. Le 12 avril 1976, c'est l'autorisation de démolir qui était accordée. Le 26 novembre de la même année, le Guet déposa une pétition concernant l'immeuble des Intérêts de Genève qu'il désirait ne pas voir être démoli afin de maintenir l'harmonie architecturale de l'ensemble des Bergues (1).

Le développement historique des faits concernant l'affaire de la place des Bergues aboutira à la démolition du lotissement en question. Seul l'immeuble des Intérêts de Genève restera intact pour un certain temps, servant de baraque de chantier aux ouvriers ainsi que de bureaux à une agence de travail temporaire. Deux ans après la délivrance des permis de construire et de démolir, soit en 1978, l'immeuble était encore présent. C'est à partir d'une telle constatation que l'appareil juridique sera actionné et que l'opposition des usagers se fera de plus en plus ferme.

Il est évident que l'Etat a joué un rôle primordial dans cette affaire. Par Etat, nous entendons aussi bien la Ville de Genève qui s'est constamment exprimée à travers le Conseil administratif et le Conseil municipal, que le Conseil d'Etat qui, lui, s'exprimait à travers le Département des Travaux Publics. L'ambiguïté du comportement de certaines autorités est due au fait que des changements sont intervenus dans l'appareil législatif d'une part (loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites, plan de site (2)), dans les conceptions urba-

(1) *La pétition demandait donc de sursoir à la démolition afin de fixer la place des Bergues à l'intérieur d'un inventaire provisoirement servant les constructions intéressantes (motion R. Longet).*

(2) *"Il faut aussi tenir compte de l'entrée en vigueur de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites et de l'existence d'un plan de site pour l'ensemble de la rade (...)", Rapport de la commission des pétitions..., op. cit., p. 1308.*

nistiques et dans l'idéologie sur la ville d'autre part. Il se développait de plus en plus l'idée parmi les hommes politiques et les usagers en général la conception d'une ville à la taille de l'homme.

4.1. Les décideurs/aménageurs

L'Etat

L'historique de l'affaire nous a déjà fait comprendre les relations que peuvent entretenir les autorités politiques avec les autres acteurs par les échanges de terrains qui ont permis de faciliter une opération immobilière projetée. Le consentement de l'Etat est donc nécessaire et tout refus peut donc bloquer de façon définitive toute intervention territoriale. Cela ne fut pas le cas dans notre exemple où le Conseil municipal suivait le Conseil administratif. Pour qu'un tel aménagement se fasse, les autorités politiques ont affirmé que l'assainissement du lotissement en question était une opération d'intérêt public et que la réhabilitation des immeubles concernés n'était pas possible parce que les coûts se seraient répercutés de façon trop violente sur les loyers. Une fois de plus, le non entretien des immeubles aura permis aux autorités de proposer un plan d'aménagement transformant complètement le contenu de l'îlot urbain en question. Il semble que dans ce cas la responsabilité de l'Etat soit fortement engagée et que la relation politico-économique puisse être mise en évidence. En effet, l'obligation d'entretenir les immeubles existe et l'Etat peut même faire faire les travaux nécessaires aux propriétaires. Les armes légales existent et les autorités politiques peuvent refuser de donner un permis de démolir pour cause de non-entretien (loi restreignant les démolitions et transformations de maisons d'habitation en raison de la pénurie de logement du 17 octobre 1962). Nous pensons que l'Etat s'est réfugié derrière la notion d'intérêt public pour faire disparaître du centre-ville un certain

nombre d'habitants au profit d'entreprises commerciales et administratives qui pourront désormais jouir d'un site remarquable qui se répercute, à n'en pas douter, sur le prix de location des locaux. Le Conseil administratif et le Conseil d'Etat, suite aux oppositions faites à la démolition de l'immeuble, affirmaient qu'il était trop tard pour revenir en arrière, que l'on ne pouvait garder cet immeuble puisque les promoteurs avaient déjà consenti des transformations dans leur projet. Or, l'appareil législatif récemment mis en place aurait permis aux autorités concernées d'agir dans le sens de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites. Ici se pose le problème des droits acquis et en conséquence de la faiblesse de l'opposition. Le plan de site ne dit rien de cet immeuble. Seuls les immeubles situés entre le pont des Bergues et le pont de la Machine sont protégés par le plan de site et ne peuvent pas être démolis. Le Conseil d'Etat et le Conseil administratif se virent reprocher de ne pas tenir compte d'une certaine prise de conscience sur la ville qui tend progressivement à rejeter les rénovations-bulldozer pour chercher à maintenir un contenu morphologique, social et économique en rapport avec l'objectif productiviste de la société concernée. Lorsqu'il s'agit de présenter le nouveau programme d'aménagement des Grottes (séance publique du 28 juin 1979), le Conseil administratif sait assez insister sur ce changement idéologique en affirmant qu'il s'agit là d'un fait de société général à l'ensemble de l'Europe en tout cas. Alors pourquoi n'avoir pas tenu de tels propos dans le cas des Bergues ? Cela aurait permis de maintenir, d'après les opposants, un ensemble remarquable le long des quais. Un autre prétexte des autorités cantonales pour ne pas faire marche arrière était de respecter l'autonomie communale, c'est-à-dire le choix du Conseil municipal du 26 novembre 1974 qui acceptait le plan d'aménagement. Si nous pensons à l'affaire de Plan-les-Ouates, nous pouvons faire l'hypothèse que la notion d'autonomie communale est utilisée chaque fois que cela arrange les autorités cantonales. En réalité, l'erreur politique, d'après les usagers-opposants, relève de la commission des travaux du Conseil municipal qui a accepté

un projet insatisfaisant (sur le plan social et architectural) car rien n'empêchait de réfléchir sur le maintien de l'unité architecturale dont l'immeuble des Intérêts de Genève était un élément conséquent. Or l'Etat n'a rien voulu savoir, malgré un vote du Grand Conseil qui avalisait des décisions prises par la commission des pétitions. En effet, après avoir reçu les pétitionnaires et le Conseiller d'Etat, chef du Département des Travaux Publics, la commission constatait : "(...) la situation de l'immeuble des Intérêts de Genève n'est pas entièrement assimilable à celle des autres immeubles faisant l'objet du plan d'aménagement. Il s'agit non pas d'un fragment d'immeuble dont une partie aurait été détruite, mais bien d'un bâtiment susceptible de subsister en soi, bien que mitoyen de ceux qui devront être reconstruits. S'il a pu faire l'objet d'une autorisation globale de démolir en même temps que les immeubles voisins on ne peut considérer que la démolition de ces derniers équivaut à une utilisation de l'autorisation de démolir en ce qui le concerne puisque, matériellement, il a été conservé" (1). La commission relevait aussi que rien ne s'opposait à la remise en cause du projet. L'Etat profitait d'un aménagement privé, d'une rénovation voulue par des promoteurs, pour détruire un immeuble et par là même une unité architecturale, uniquement pour agrandir une place dont l'envergure actuelle est entièrement suffisante. Pour faire passer le projet, l'Etat exigeait uniquement une façade-pastiche, décor de théâtre à l'image de la "comédie urbaine" jouée par certains acteurs (2). La commission des pétitions mettait un terme à ces débats en constatant, entre autres, le regrettable fait de procéder à la démolition d'un immeuble "intégré dans le site du quai des Bergues plus de deux ans après que l'autorisation en a été donnée au moment même où un plan de site visant à protéger l'ensemble de ce quai est à l'examen" et "que le main-

(1) *Rapport de la commission des pétitions sur la pétition...*, op. cit., p. 1307-1308.

(2) "L'opportunité d'agrandir la place fut de plus en plus discutée parce qu'on ferait apparaître, en perspective, des façades mal intégrées dans l'ensemble des constructions du quai des Bergues, d'autre part parce que la façade dont la construction est projetée à cet endroit risque de se présenter comme un fameux pastiche d'un volume excessif par rapport à ce même ensemble", *Ibid.*, p. 1308.

tien de l'immeuble en question peut être aujourd'hui envisagé dans le cadre de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites" (1). En conséquence, la commission demandait "l'élaboration d'un plan de site pour cette zone (qui) est certainement la meilleure occasion de trancher cette question en tenant compte de l'évolution des conceptions dans ce domaine, de l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions légales et de la place importante qu'occupe le quai des Bergues dans l'ensemble de la rade de Genève" (2).

A la suite de ces constatations, le Conseil administratif et les promoteurs firent entendre leurs voix. Cette pression du privé sur le politique s'exerça malgré le fait que les promoteurs admettaient que "(...) vu depuis le pont du Mont-Blanc, sur une longueur d'environ 40 m., le futur immeuble de tête sur la place des Bergues sera masqué par l'hôtel des Bergues, et qu'à cet endroit on ne verra que la façade du futur immeuble de la rue Guillaume-Tell. Celle-ci présente un aspect plus résolument moderne que celle prévue sur la place des Bergues" (3). Les promoteurs se déclaraient prêts à envisager la modification de cette façade en harmonisant les superstructures et le toit avec le site. Malgré cette reconnaissance d'un plan d'aménagement destructeur du site, le Conseil administratif argumentait constamment sur l'intérêt de l'échange d'immeuble effectué et la qualité de l'agrandissement de la place des Bergues qui allait devenir une zone piétonne. La commission des pétitions, dans un rapport complémentaire et après débat au Grand Conseil exprimera l'idée qu'il appartient aux autorités politiques cantonales et communales de régler le problème en regard de la nouvelle loi sur la protection du patrimoine architectural nouvellement créé. Ce rapport de la commission fut approuvé en séance du législatif cantonal qui

(1) *Rapport de la commission des pétitions sur la pétition...*, op. cit., p. 1308.

(2) *Ibid.*, p. 1311.

(3) *Ibid.*, p. 1310. Voir également les deux photos de la page

désapprouvait ainsi la politique des instances exécutives. Malgré le fait que la commission demandait au Conseil d'Etat de ne pas porter atteinte aux intérêts des promoteurs en examinant "notamment à quelles conditions la Ville pourrait procurer aux promoteurs des autres immeubles la jouissance de l'immeuble des Intérêts de Genève maintenu en place, pour compenser les inconvénients éventuels qui résulteraient pour eux de ce maintien" (1), rien ne put être modifié dans la démarche productiviste proposée.

L'Etat refusa toute nouvelle intervention en argumentant encore du fait que des servitudes avaient été imposées aux promoteurs qui garantissaient la qualité architecturale de l'opération projetée. Nous venons de comprendre qu'une telle affirmation était infirmée par les propos tenus par les promoteurs eux-mêmes. Pour quelle raison l'Etat s'obstinait-il ? L'autorisation de construire et l'autorisation de démolir datent de 1976. Celle-ci pouvait sembler caduque car plus de deux ans après l'accord de cette autorisation l'immeuble des Intérêts de Genève était encore en place. La loi à ce sujet est précise :

"L'autorisation de construire cesse d'être valable si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai d'un an à partir de sa délivrance.

Toutefois lorsque la demande en est présentée au moins un mois avant l'échéance du délai fixé à l'alinéa précédent, le Département peut prolonger d'une année la validité de l'autorisation de construire, (...)" (2).

L'Etat, en maintenant volontairement une décision qui n'était plus d'actualité, expliquait clairement et justement la raison de son obstination :

"L'ensemble des immeubles compris dans le périmètre du plan approuvé en février 1975, avait fait l'objet d'une seule et unique autorisation de démolir, puis d'une autorisation de construire. L'autorisation de démolir a été utilisée pour l'ensemble des immeubles, sauf celui des Intérêts de Genève qui a été conservé pour les besoins du chantier, de préférence à la construction de baraques provisoire" (3).

(1) *Tribune de Genève* du 7 février 1978.

(2) *Loi sur les constructions... (LCI)*, op. cit., art. 4, alinéas 4 et 5, p. 3

(3) *Rapport de la commission des pétitions sur la pétition...*, op. cit., p. 1306.

"L'immeuble dit des Intérêts de Genève était cadastré sous no 606; or la démolition du lot no 3 comportant les bâtiments 605 et 606 a commencé le 14 avril 1976. Il n'est donc pas exact que la démolition de l'immeuble des Intérêts de Genève ait eu lieu plus de deux ans après l'autorisation de démolir" (1).

Banques et assurances

Ces acteurs que l'on retrouve régulièrement dans toute opération immobilière sont chargés d'assurer leur financement. Dans l'exemple qui nous intéresse, ces acteurs ne sont pas directement visibles et agissent dans l'ombre des promoteurs. Si, dans l'affaire des Bergues, ces décideurs/aménageurs ne sont pas en cause, ils relèvent cependant d'une structure économique qui permet aux promoteurs de s'assurer une mobilité financière qu'ils peuvent diriger selon leurs besoins. Pour reconnaître cette structure économique, nous avons relevé les membres des conseils d'administration des sociétés immobilières propriétaires du périmètre d'aménagement et avec lesquelles la Ville avait traité. Les membres mis en évidence ont ensuite été analysés en vue de saisir leur appartenance à d'autres sociétés. Ainsi est apparue une structure financière de premier niveau qui aboutit à des sociétés telles que la Banque de Paris et des Pays-Bas, l'Union Suisse, la Compagnie Générale d'Assurance (S.A.), la Compagnie Financière immobilière à Genève S.A., la Fiduciara Trust International S.A., la Sogefonds, la Spi S.A. (société particulière d'investissements), la Société d'investissement et de gestion Vico-Genève S.A. Ainsi, au-delà des interventions directes qui relèvent des aménageurs/exécutants, nombre de sociétés ayant un rapport direct avec la finance ou sa gestion deviennent les appuis indispensables à toute opération immobilière convoitée.

(1) Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la pétition de l'association "Le Guet" concernant la place des Bergues, in *Mémorial du Grand Conseil*, 1978, tome 4, pp. 4904 à 4912, p. 4905-4906.

4. 2. Les aménageurs/exécutants

L'intérêt de cette catégorie d'acteurs, dans notre exemple, est lié à la présence de sociétés immobilières, masse anonyme aux représentations d'intérêts divers et propriétaires des parcelles sur lesquelles se construira le nouvel immeuble.

Les sociétés immobilières

Propriétaires des parcelles concernées, elles se trouvent domiciliées auprès de diverses régies qui vont, quant à elles, jouer le rôle de promoteurs en plus de celui de régisseur.

S.I. Kléberg 6 : domiciliée chez Naef & Cie, société en nom collectif s'occupant de gestion immobilière : gérance d'immeubles, courtage immobilier et promotion immobilière. Nous noterons l'existence également de Naef & Cie investissements immobiliers et Naef & Cie S.A., opérations commerciales, financières, mobilières et immobilières.

S.I. Les Myrtilles : voir ci-dessus.

S.I. Boulevard lettre B : domiciliée auprès de la régie A. L'Huillier, régies d'immeubles et assurances.

C'est donc à travers les domiciliations des sociétés immobilières que nous relevons les véritables acteurs de l'aménagement, les véritables exécutants de l'opération immobilière des Bergues. Leur rôle, au-delà de certaines "pressions" (volonté de se faire entendre par la commission des pétitions à la suite du rapport de celle-ci) consiste à participer au processus de dégradation de l'habitat en ville (par sa disparition) au profit d'activités tertiaires hautement rentables. L'unique concession faite au domaine public étant la création d'une façade-pastiche chargée d'amortir le choc de la rupture morphologique.

4. 3. Les usagers

L'intérêt d'une analyse du rôle des usagers dans l'affaire des Bergues, et plus particulièrement de l'immeuble des Intérêts de Genève, est que ce rôle sera tenu par deux associations, le Guet et la Société d'art public, bien distinctes l'une de l'autre, mais qui ont toutes deux une préoccupation essentielle, celle de la sauvegarde du patrimoine architectural de la ville. La défense de la démolition de l'immeuble concerné était essentielle parce que celui-ci, pour ces deux associations, jouait un rôle important dans la continuité architecturale de l'ensemble : construit en même temps que les autres immeubles du quai, il donnait à la place des Bergues une juste dimension et une intégration au quai remarquable.

En 1975, le Guet fait opposition à l'autorisation de construire. Cette opposition est déclarée irrecevable par le Département des Travaux Publics. En novembre 1976, suite aux autorisations de construire et de démolir, le Guet envoyait une pétition qui aboutit à une prise de position très nette de la part à la fois de la commission des pétitions du Grand Conseil et du Grand Conseil lui-même en faveur du maintien éventuel de l'immeuble des Intérêts de Genève. Le Guet avait également en son temps écrit au Conseil d'Etat pour lui demander de s'assurer que l'immeuble ne serait pas démoli aussi longtemps qu'une décision ne serait pas prise quant à l'incorporation dans le plan de site de la rade de l'immeuble concerné. De son côté, la Société d'art public, en invoquant l'article quatre de la loi sur les constructions (déjà cité) parlait d'une politique du fait accompli menée par les autorités cantonales et communales ainsi que par les promoteurs. En effet, pour elle, en l'année 1978, l'immeuble était toujours en place et de ce fait rendait caduque les autorisations accordées il y a deux ans. Mais auparavant, en juillet 1977, la même société convoquait une conférence de presse pour convaincre les autorités de sauver l'immeuble, même si le reste du lotissement devait être démoli. En février 1978, le Guet et la Société d'art public écrivaient à tous les députés du Grand Conseil pour attirer leur attention sur le fait que le nouvel immeuble dépareillerait complètement l'ensemble du quai.

Elles exprimaient le regret que le plan de site de la rade (à l'époque mis à l'enquête publique) soit transgressé avant sa mise en application. Les deux associations demandaient aux conseillers de tout entreprendre pour maintenir l'immeuble. Et puis, dans le courant de l'année 1978, les événements se précipitèrent : au mois de mai de cette année, la Société d'art public recourait devant la commission prévue par la loi sur les constructions et installations diverses. Le 28 juin, cette commission annonçait qu'elle allait statuer sur le fond. Le 29 juin, les travaux de démolition de l'immeuble commençaient. La société recourait contre cet acte auprès du Tribunal administratif. Le 1er juillet, l'immeuble était presque entièrement rasé avant que le tribunal ne se soit prononcé. En 1979, l'immeuble était démoli jusqu'au rez-de-chaussée. La Société d'art public, par ses interventions, demandait le renouvellement des autorisations de construire et de démolir puisque ce délai était échu. Pour les autorités cantonales et communales ainsi que pour les promoteurs, les autorisations étaient valables parce que les habitations du lotissement concerné avaient été démolies, exception faite de l'immeuble des Intérêts de Genève. Sur le plan législatif, le problème est intéressant mais difficile et nous terminerons notre exposé sur des débats juridiques qui écartèrent peut-être les vrais problèmes. Les autorités s'en sont tenues à un hermétisme législatif qui les condamne parce que, sur d'autres lieux, elles savent suffisamment invoquer le changement d'idées quant au vécu urbain. Certes, l'opposition était tardive (1) et il est vrai qu'au moment où le plan d'aménagement fut accepté par les autorités municipales, il était encore coutume de pratiquer la démolition outrancière à l'intérieur d'une problématique territoriale qui ne s'occupait que fort peu du patrimoine architectural et encore moins des hommes.

(1) *"Le Conseil municipal de la Ville de Genève a accepté un plan d'aménagement du quartier cité en arrière du quai des Bergues et il a scellé le sort de l'immeuble dit des "Intérêts de Genève", à mon avis d'une façon irrémédiable (Rapport de la commission des pétitions sur la pétition, op. cit., p. 1318).*

Dans cet exemple, il convenait de démolir le plus rapidement possible les immeubles en question ou d'attendre que tous les recours aient été épuisés. C'est en cela que le jeu démocratique fut faussé : au moment où les associations de sauvegarde utilisaient les dernières voies légales, la démolition complète de l'immeuble était entreprise. Posons-nous la question de savoir si l'utilisation des voies légales pour s'opposer à l'action des décideurs/aménageurs est un mécanisme de régulation suffisamment valable pour être efficace à l'intérieur du mode de production à finalité productiviste.

En conclusion, l'affaire des Bergues a montré l'échec d'associations traditionnelles dont le souci majeur fut de défendre le contenu architectural de la ville. Peut-être aurait-il été préférable d'insister sur des problèmes plus existentiels, plus sociaux, en intégrant l'homme dans une problématique plus globale et dont la sauvegarde de l'historicité architecturale de la ville aurait été un élément parmi d'autres. L'homme fut souvent absent des débats. Il s'agissait plus d'un problème juridique renforcé encore par des interventions au sujet du remembrement foncier. Certains députés rappelèrent en effet que l'approbation du périmètre de remembrement doit être prise par le Grand Conseil, ce qui ne fut pas le cas dans l'affaire des Bergues. Ceci provoquerait la nullité de la décision prise. Le Conseil d'Etat répondit quant à lui que lorsque tous les propriétaires d'un périmètre de remembrement sont d'accord sur la redistribution des parcelles, le projet est adopté directement par le Conseil d'Etat, y compris les parcelles du domaine public (1). Or c'est sur cette dernière explication que le débat s'enlisa, car les aliénations du domaine public relèvent du Grand Conseil, ceci étant prévu par la Constitution cantonale. Inattaquable sur le plan de la nullité de l'autorisation de construire, le Conseil d'Etat défendait encore sa position en invoquant

(1) *Rapport de la commission des pétitions sur la pétition...*, op. cit., p. 1324 et 1325.

la loi sur les routes de 1895 qui permet, dans certaines occasions, de fixer la compétence du Conseil d'Etat dans le cas d'aliénation du domaine public (1). En réponse, d'autres députés affirmaient que le Grand Conseil devait se prononcer sur toutes les "désaffectations des voies publiques" quelles qu'elles soient et quelle que soit leur ampleur" (2).

Les différentes analyses nous font saisir l'appropriation et l'aménagement du territoire comme relevant uniquement des décideurs/aménageurs qui possèdent la maîtrise des mécanismes législatifs et économiques leur permettant de décider de la forme et du contenu de toute production urbaine. Cette façon d'agir instaure une situation de dépendance relationnelle à l'intérieur de laquelle les usagers ne peuvent se faire comprendre qu'en créant des relations conflictuelles chargées de mettre en valeur l'antagonisme fondamental réglant les rapports entre les individus. Cet antagonisme apparaît parce que les décideurs/aménageurs sont les seuls à pouvoir décider des orientations du mode de production urbaine. Le conflit n'apparaît pas parce qu'il y a prise de conscience d'une dépendance relationnelle, donc de la qualité de la territorialité pratiquée, mais parce qu'il y a abus de comportement, d'après les usagers, de la part de ceux qui détiennent le monopole des décisions. Le conflit est l'expression d'un refus de cautionner l'appropriation et l'aménagement du territoire tels qu'ils sont conçus actuellement. Les exemples, à différentes échelles, traduisent la volonté des décideurs/aménageurs de privilégier la production urbaine dans une optique productiviste. Pour maintenir ces privilèges, les décideurs/aménageurs créent un système de relations politico-économiques et économiques. Cette relation devient la garante du système de dépendance relationnelle par l'institutionnalisation et l'internationalisation du capital dans le cadre particulier du mode de production urbaine.

(1) *Rapport de la commission des pétitions sur la pétition...*, op. cit., p. 1327.

(2) *Ibid.*

L'institutionnalisation du capital est réelle parce que toute relation politico-économique relève de la nécessité, pour l'Etat, de créer un cadre législatif et des moyens d'intervention aidant les acteurs privés ou semi-privés dans l'édification du bâti urbain. Internationalisation du capital ensuite, parce que, même à partir d'un fait local, communal, la relation économique fait intervenir des partenaires qui agissent à des échelles beaucoup plus petites.

A partir d'une telle constatation et devant l'impuissance des usagers, il nous semblait judicieux de chercher à saisir les vécus locaux de ces mêmes usagers. Quelles sont les conséquences sur la vie des individus du monopole d'intervention des décideurs/aménageurs ? La puissance politique et financière de ces derniers est telle que l'utilisateur ne peut se mettre en évidence que par une capacité ou non d'adaptation au cadre urbain qui lui est proposé. Tel sera le thème suivant de notre recherche. Construite à l'échelle de l'individu, dernier stade de perception du système relationnel de dépendance, celle-ci sera chargée de mettre en évidence des territorialités individuelles, des vécus locaux et personnels, à l'intérieur d'une forme précise d'intervention : la rénovation urbaine.

TROISIEME PARTIE

GENEVE, ESSAI D'ECOLOGIE URBAINE II

*(Les coûts socio-économiques de la rénovation urbaine
ou la territorialité perçue à grande échelle)*

Chapitre 1.

PRESENTATION METHODOLOGIQUE

Toute création territoriale entraîne la production d'une territorialité. Il existe, par conséquent, une dynamique liant l'évolution de ces deux entités. En vertu de cette dynamique, si au territoire T correspond une territorialité T', le passage de T à T1 suppose une évolution de la territorialité de T' à T1'. Le passage d'une territorialité à une autre s'inscrit le plus souvent dans une modification de l'appropriation et de l'aménagement du territoire pour répondre à de nouvelles finalités productivistes. Cette modification provoque de nouvelles pratiques pour les usagers et nous avons expliqué comment cela pouvait faire apparaître des coûts socio-économiques en cas de difficulté d'adaptation. Si l'apparition de ces coûts est en grande partie liée à l'expansion extra-muros, il est nécessaire de savoir s'ils accompagnent le retour intra-muros décidé par les décideurs/aménageurs. Notre seconde hypothèse expliquait ce retour par la "remise en valeur" du territoire urbain au moyen de la rénovation chargée de créer une nouvelle territorialité, mieux adaptée à l'époque concernée.

Ce que nous désirons connaître, c'est l'impact sur la population de ces processus de réhabilitation ou destruction/reconstruction du bâti urbain. Il y a coût social ou économique chaque fois qu'un individu ou groupe d'individus (collectivités publiques ou privées) voit son action être supportée par un ou plusieurs tiers. Il y a coût social lorsque l'action des groupes dominants porte atteinte aux pratiques socio-territoriales des individus. Il y a coût économique lorsque l'action de ces mêmes groupes provoque une modification négative du rapport production (revenu)/consommation (dépense).

Section 1.

La préparation de l'entretien (interview)

La méthode proposée évite l'accumulation d'instruments de recherche extérieurs aux pratiques territoriales que l'on désire mettre en évidence. Elle implique une action de recherche intégrée à ces pratiques en permettant la création d'une relation entre le chercheur et l'utilisateur et ce, au moyen de l'observation participante. Notre choix s'est fait en fonction du type de recherche que nous voulions effectuer. L'observation que nous privilégions se justifie uniquement parce que nous désirons être présent dans un milieu que nous voulons analyser de l'intérieur, par la rencontre des utilisateurs. C'est en leur donnant la parole que nous ferons apparaître les éventuels coûts socio-économiques de la rénovation urbaine du territoire qu'ils occupent.

Notre second but est de mettre en évidence le rôle du chercheur sur le terrain même de toute pratique humaine. Mettre en valeur le travail sur le terrain et le discours oral (par interview dans ce cas), mettre en valeur la relation entre le chercheur et l'utilisateur afin de faire apparaître les rapports de l'homme à son environnement : "rien ne peut remplacer un contact direct de l'enquêteur avec son terrain, et aucune technique n'est capable de suggérer autant d'idées nouvelles" (1). Plus loin le même auteur écrit : "L'observation reste la plus exigeante de toutes les techniques de recherche. Elle demande énormément d'entraînement et de pratique et soumet l'observateur à une tension intellectuelle et affective pénible. C'est un travail qui prend du temps" (2). Cette remarque se justifie pour un type bien précis d'observation, celui de l'interview ou de l'observation participante elle-même dans lequel "l'observateur participant est acteur du système qu'il étudie" (3).

(1) Th. CAPLOW, *L'enquête sociologique*, A. Colin, Coll. "U2", Paris, 1970, p. 149.

(2) *Ibid.*, p. 150.

(3) *Ibid.*, p. 160.

La technique de l'interview est une technique d'observation dont l'expression orale établit, à un moment donné, une relation particulière entre deux ou plusieurs individus et dont l'objectif est de permettre à l'un des termes de la relation de s'exprimer sur des thèmes fixés ou non. Au-delà de la technique elle-même, qu'il nous a fallu apprendre à maîtriser, il convenait de savoir exactement ce que nous désirions connaître. Nous avons élaboré un guide d'entretien qui recensait un certain nombre de thèmes concernant les coûts socio-économiques de la rénovation urbaine. Ce guide ne servait que de ligne directrice pour une discussion dans laquelle il fallait ne pas contraindre l'interviewé à se maintenir dans un cadre d'expression rigide. En conséquence, l'intéressé ne connaissait pas l'existence du guide d'entretien et c'était à nous, intervieweur, de savoir exactement à quel moment il convenait d'aborder tel ou tel thème dans ce qui était dit en cours de discussion.

Notre guide d'entretien s'articulait autour de trois lieux : l'appartement, l'immeuble et la rue :

- appartement : - état de l'appartement en relation avec le comportement des décideurs/aménageurs et des aménageurs/exécutants
- relations entre locataires et propriétaires ou régisseurs
 - utilisation de l'appartement (lieu dortoir ou lieu de vie intense)
 - conséquences de la rénovation sur la qualité et le prix de l'appartement (peinture refaite, hausse du loyer, etc...)
- immeuble : - relations dans l'immeuble (passage de T' à T1')
- comportements des propriétaires ou régisseurs au sujet de l'entretien de l'immeuble
 - modification éventuelle du contenu social (après la rénovation de l'immeuble lui-même ou d'autres immeubles situés également dans la rue)
- rue : - réflexions des habitants, commerçants et artisans sur les transformations subies par la rue
- description des pratiques territoriales avant/après rénovation (passage de T' à T1')
 - type d'attachement à la rue (au quartier également)

Comme nous pouvons le constater, ce guide d'entretien ne contient pas de questions précises qui auraient pu enfermer les deux acteurs de la relation orale dans une discussion devenant, en raison de cela, peu enrichissante. Dans nos propos, il s'agissait surtout d'insister essentiellement sur la façon dont les usagers des rues concernées avaient vécu la rénovation urbaine et l'effort d'adaptation que cela avait nécessité. L'interview était libre dans la mesure où les deux termes jouissaient d'une complète liberté d'expression : "leur forme (aux questions) est déterminée par le contexte des entretiens; elles ne suivent pas un ordre rigoureux; les réponses font surgir de nouvelles questions, etc... L'interview prend la forme d'une conversation" (1).

Le choix des lieux d'étude et de la population effectué (voir plus loin), il s'agissait de prendre contact avec les futurs interviewés. Nous avons d'abord envoyé une lettre à tous les intéressés leur expliquant pourquoi nous désirions discuter avec eux et la finalité de notre recherche. Possibilité leur était offerte de prendre immédiatement contact avec nous pour obtenir plus de renseignements. Après leur avoir laissé un délai de réception et de réflexion de deux mois, nous avons pris contact téléphoniquement avec chacune des personnes choisies afin de fixer un rendez-vous. Chaque semaine nous appelions cinq à six personnes. Cette façon de créer le contact nous semble tout-à-fait bonne dans la mesure où l'appel téléphonique permet de créer une relation spécifique qui peut intéresser immédiatement l'habitant à la future discussion, en lui faisant prendre conscience qu'il a peut-être beaucoup de choses à exprimer sur le sujet (2). Si d'aucuns faisaient immédiatement le lien entre le téléphone et la lettre, d'autres, à la mémoire moins précise, nous obligeaient à refaire tout l'historique de la prise de contact. Quoi qu'il en soit, ce furent les intéressés eux-mêmes qui décidèrent de par-

(1) M. DUVERGER, *Méthodes des sciences sociales*, PUF, Coll. "Thémis", Paris, 1964, p. 256.

(2) L'expérience fut faite de nous présenter directement chez trois personnes sans passer par l'appel téléphonique. A chaque fois le refus de l'entretien fut fortement exprimé.

ticiper ou non à l'entretien. Certains appels durent être multipliés pour permettre au futur interviewé de s'habituer progressivement à l'idée de l'entretien. Précisons que nous n'avons jamais insisté en cas de refus, en proposant à la personne de rappeler quelques jours plus tard, par exemple.

Une entrée en matière téléphonique a également pour avantage d'atténuer l'agressivité (souvent ressentie comme telle par l'interviewé) de l'intervieweur venu se mêler de problèmes personnels, intimes, à l'intérieur d'un lieu qui lui est étranger. Le téléphone devient un outil essentiel parce qu'il correspond à une forme de communication très répandue. Cette technique d'approche a permis à deux personnes de se faire interviewer uniquement au moyen du téléphone, les personnes concernées préférant ce style de communication à une relation plus directe qui aurait pu les placer dans une situation pénible. Il faut cependant reconnaître que l'argument-choc qui décida la plupart du temps les usagers à accepter l'interview fut sa durée qui ne devait pas dépasser plus d'une heure. Certains entretiens durèrent beaucoup plus longtemps, d'autres un peu moins, mais en règle générale, une durée de soixante à nonante minutes devint une agréable moyenne.

Pour conclure cette section, nous désirons encore expliquer brièvement la manière dont nous fixions les dates des entretiens. Après quelques expériences, nous avons fixé nos moments d'appels en début de semaine (entretiens prévus pour la fin de la même semaine) et en fin de semaine (entretiens prévus pour le début de la semaine suivante). Dans les deux cas, nous permettions ainsi à l'utilisateur de se préparer à l'interview. De nombreuses personnes répondaient favorablement à nos appels; mais elles désiraient, explicitement ou implicitement, un délai marquant le temps d'adaptation au futur rôle à jouer. Cette règle devint une règle générale qui fonctionna de façon très positive et qui nous permet d'échelonner nos entretiens sur l'ensemble de la semaine (en moyenne un par jour). Bien entendu, il s'agissait également de respecter les facteurs de variabilité introduits par les interviewés en fonction de leur personnalité et leur disponibilité.

Section 2.

Le choix des lieux

Pour mettre au jour les éventuels coûts socio-économiques supportés par les usagers, il s'agissait de trouver une ou plusieurs rues susceptibles de devenir le champ opératoire de nos futures investigations. En réalité, la rue devient, par l'exercice de la territorialité, l'antépénultième portion de territoire pratiquée par un individu (avant l'immeuble et l'appartement), territorialité qui, pour la même personne, peut également s'exprimer à l'échelle du quartier, de la ville, du canton, etc... C'est à l'échelle d'une territorialité plus accessible que nous avons fixé nos objectifs de recherche : la rue, l'immeuble et l'appartement seront les thèmes qui guideront les interviews afin de mettre en valeur les conséquences socio-économiques de la rénovation urbaine.

La rue est un vecteur chargé de relier entre elles les différentes portions de territoire à l'intérieur du MPU. La rue est à considérer comme l'élément conducteur guidant l'ensemble des pratiques urbaines, d'où l'intérêt d'analyser un tel vecteur, utilisé par les décideurs/aménageurs pour imposer leur présence ainsi que l'idéologie qui les guide.

Le choix des rues fut élaboré sur la base d'une observation procédant par élimination successive. Il convenait d'abord de fixer les secteurs démographiques à l'intérieur desquels le choix des rues pourrait s'opérer. Considérant uniquement la commune Ville de Genève, nous avons éliminé les secteurs démographiques ne possédant pas ou très peu de tissu urbain ancien, élément indispensable pour saisir le passage d'une territorialité à une autre. Des repérages cartographiques et sur le terrain nous ont permis d'éliminer en premier lieu les secteurs marginalisés (pas de rénovation) ou trop rénovés (trop faible présence d'une

morphologie ancienne) tels que Cité-Centre, Saint-Gervais-Chantepoulet ou les Grottes. Une consultation des sources statistiques et cartographiques présentées dans la première partie de notre recherche permettait de mettre en valeur d'autres portions de territoire touchées par la rénovation : Les Pâquis, Sécheron, La Cluse, Mail-Jonction et Eaux-Vives-Lac. Ces divers repérages furent doublés d'un repérage photographique, par rue, à l'intérieur de ces secteurs. En effet, les dates des relevés statistiques et les cartes thématiques en découlant ne concernent que la période 1965 à 1975. Le repérage photographique permettait d'actualiser l'évolution de la rénovation dans les secteurs concernés tout en fixant définitivement notre choix en fonction des critères suivants :

- présence d'une transformation violente ou en douceur du tissu urbain
- absence de grande circulation automobile (afin d'éviter le lieu-prestige) pour mieux saisir les modifications du tissu urbain et leurs conséquences à l'intérieur même des secteurs démographiques, sur des vecteurs de desserte de zones d'habitations
- présence suffisamment importante du tissu urbain ancien.

Cela devait faire apparaître trois secteurs : les Pâquis, Sécheron et La Cluse. Tous trois subissent actuellement une rénovation qui cherche progressivement à rendre résiduelle une production urbaine ne correspondant plus aux objectifs productivistes actuels. La rénovation de ces trois secteurs est induite par la nécessité de mettre en valeur des portions de territoire liées à des manifestations productivistes de premier ordre : la situation géographique des secteurs Pâquis et Sécheron d'une part, la présence de l'hôpital cantonal (situé sur le secteur Champel) en bordure du secteur La Cluse d'autre part. A l'intérieur de ces trois secteurs, un repérage analytique nous a permis de choisir deux rues :

- la rue du Prieuré (limite de secteur entre Les Pâquis et Sécheron)
- la rue Jean-Violette (La Cluse) (1).

(1) Partie comprise entre les rues de Carouge et Prévost-Martin.

La rue du Prieuré subit actuellement une transformation en douceur, lente et en définitive peu spectaculaire malgré l'utilisation de nouvelles formes architecturales. Quant à la rue Jean-Violette, elle est l'expression d'une transformation violente avec éclatement du tissu ancien. En réalité, ces deux rues, qui nous permettront une analyse comparative des coûts socio-économiques de la rénovation urbaine, sont à l'image de leurs secteurs, territoires en mutation profonde répondant à des besoins économiques, de prestige et de profits, déjà dénoncés comme étant les pièces maîtresses ou les mobiles de l'aménagement urbain et la finalité extrême de certains de ses acteurs.

Avant de décrire plus précisément la qualité des rues choisies, fixons, dans une perspective historique, l'image des trois secteurs démographiques concernés.

2.1. Les Pâquis

Limites de secteur (voir plan) : rue des Alpes, rue de Lausanne, rue du Prieuré, rue des Buis, quai Wilson, quai du Mont-Blanc.

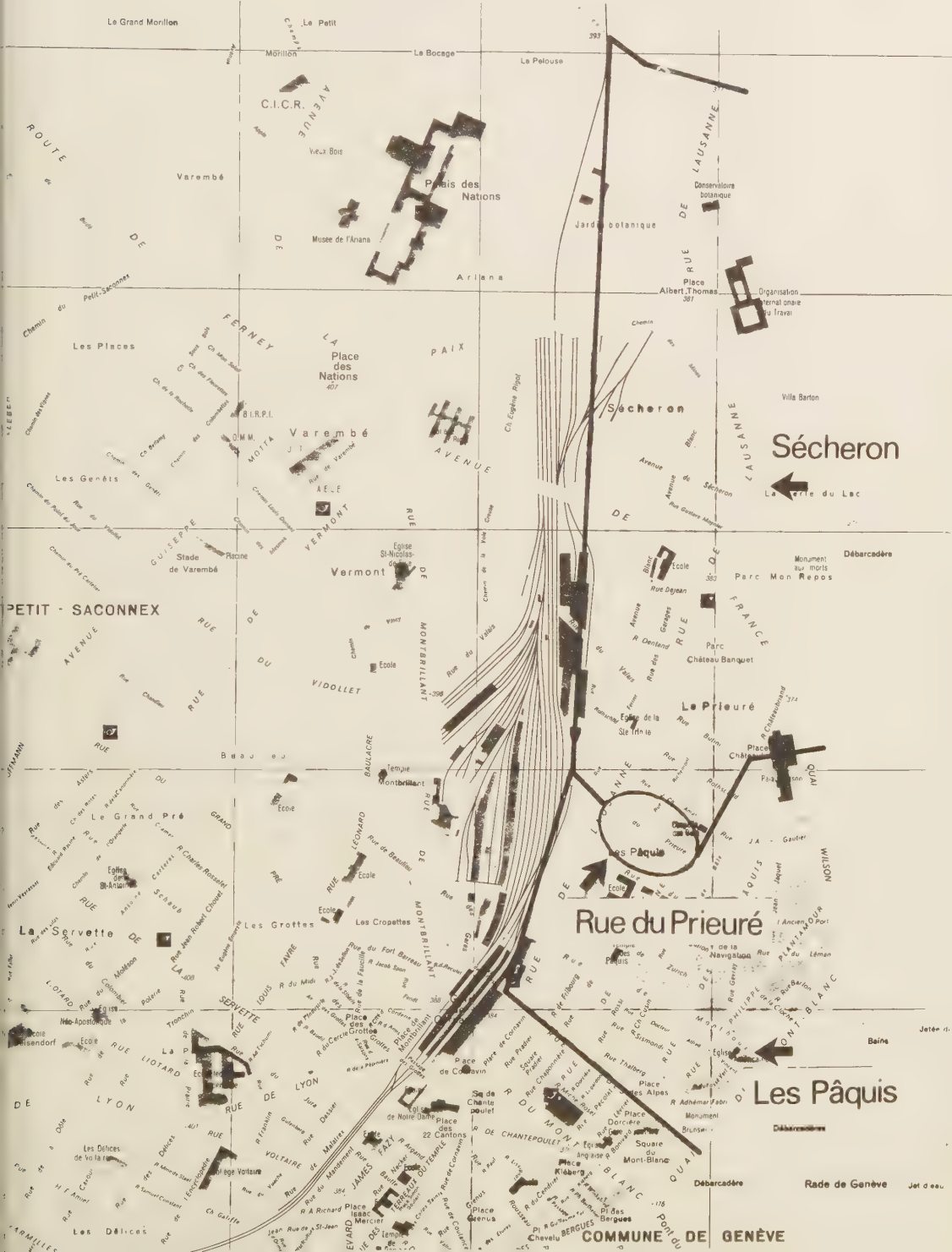
L'examen du plan qui suit nous fait comprendre non seulement la situation extrêmement privilégiée de ce secteur, mais également la restructuration morphologique dont il a été l'objet puisqu'actuellement nous pouvons constater une certaine homogénéité dans le tracé des rues, régularité morphologique faisant la plupart du temps se couper les rues à angle droit. Tel n'a pas toujours été le cas : "Le quartier des Pâquis a poussé dès 1850 un peu au hasard, perdant de plus en plus son caractère de banlieue rustique" (1). Intégré dès 1850 à la Ville de Genève (2)

(1) E. BARDE, "La "Grande Genève"...", *op. cit.*, p. 22.

(2) Les Pâquis appartenaient jusqu'à cette date à la commune du Petit-Saconnex, comme les Grottes et Montbrillant qui furent également en 1850 intégré à la Ville de Genève.


$$1 \text{ cm.} = 100 \text{ m.}$$

ROUTE



ce secteur n'a pas toujours présenté une morphologie aussi rigoureuse et harmonieuse : "(...) maisons et maisonnettes de matériaux légers, ateliers, hangars bâtis souvent par de simples locataires, devaient, à partir de 1840, pousser comme champignons après pluie, dans un inexprimable désordre" (1). Le même auteur, citant un rapport officiel, décrit la qualité du territoire ainsi mis en valeur : "D'un abord souvent difficile, (...), échappant habituellement aux règlements de propreté en vigueur dans notre ville, sans éclairage, sans écoulement pour les eaux, exposée à l'incendie, cette agglomération de masures constitue un foyer d'insalubrité, d'immoralité et de misère" (2). Nous avons déjà expliqué pourquoi le développement urbain des territoires situés au pied des fortifications avaient subi une intervention désordonnée. C. Martin le rappelle en écrivant que ce désordre n'était pas dû qu'au manque "d'unité administrative" du territoire urbain (qui ne fut) réalisée qu'après son urbanisation au lieu d'avoir été effectuée avant celle-ci" (3). Malgré ce fort handicap lié à l'action des propriétaires de l'époque, les Pâquis se développeront de façon continue et ceci surtout depuis la démolition des fortifications. Pendant la seconde moitié du dix-neuvième siècle, des rues sont percées, prolongées (rue des Pâquis, rue de Monthoux), élargies (rue Plantamour, rue Gevray). Des constructions de tous genres apparaissent. On met en valeur les quais : certains propriétaires perdront leur situation privilégiée lorsque l'on remblaira le lac (4). En plus, la fonction traditionnelle d'accueil de ce secteur (hôtellerie) fixera plus ou moins définitivement la qualité de ce quartier : "cette rive droite, dont il était équitable de faire bénéficier la communauté, cette région si richement ensoleillée dès la première heure, à laquelle il convenait de conférer une vie intense, a pris lentement le caractère que nous lui connaissons aujourd'hui" (5). Ici apparaît la situation géographi-

(1) E. BARDE, *"En marge de l'histoire..."*, op. cit., p. 44.

(2) Ibid., p. 44, l'auteur citant un rapport du Conseil administratif au Conseil municipal du 3 mai 1862.

(3) C. MARTIN, *A propos de la fusion de la ville...*, op. cit., p. 21.

(4) E. BARDE, *"En marge de l'histoire..."*, op. cit., p. 47.

(5) Ibid.

que privilégiée des Pâquis (gare, lac, route et autoroute, proximité du centre) qui va influencer magistralement le développement du contenu humain et économique de ce secteur. Sur le plan humain, il y aura toujours maintien d'un habitat mixte, à savoir résidentiel de prestige en bordure des quais et plus populaire à l'intérieur du quartier en relation avec des activités artisanales et commerciales. Sur le plan économique, la fonction d'accueil existait même au temps où les Pâquis n'était que faubourg. A cette époque déjà le quartier était chargé, de par sa situation, de recevoir les voyageurs qui ne pouvaient pénétrer dans la cité pendant la nuit. Cette fonction d'accueil continuera de se développer pour devenir une des caractéristiques actuelles de cette portion de territoire.

Après cette première phase d'urbanisation anarchique durant la seconde moitié du dix-neuvième siècle, l'intervention territoriale dans cette partie de la ville se régularisera dans un aménagement urbain plus pensé, plus rigoureux, lié non seulement à la volonté de mieux mettre en valeur la situation des Pâquis, mais également à la nécessité de respecter un appareil législatif auquel nous avons déjà fait allusion, appareil législatif décidé à mettre un peu d'ordre dans le domaine de la construction. Dans ces processus d'aménagement urbain, le rôle de la Ville de Genève fut primordial en imposant des constructions qui tenteront d'orienter le parcellaire du secteur démographique concerné. Cette volonté s'exprimait déjà en 1870 par la construction d'un centre civique (école plus église) à la rue de Berne, lieu de rencontre pour une population ouvrière qui cherchait à forger une identité commune aux usagers du quartier, contrepoids nécessaire au territoire prestige créé progressivement sur les quais. Il est intéressant de noter qu'un siècle plus tard, en 1978, ce processus d'implantation d'une structure sociale et urbanistique se réactualisera par la construction, au même endroit de Pâquis-Centre, lieu d'étude, de rencontre et de création pour une population dont le comportement exprime une nécessité toujours présente de créer un lieu de ralliement chargé de renforcer le sentiment d'appartenance et d'identification à son quartier.

C'est à partir du début de ce siècle qu'une rénovation diffuse touchera les Pâquis qui subiront depuis la deuxième guerre mondiale d'importantes transformations : "la moitié des immeubles d'un quartier comme les Pâquis ont été reconstruits ou rénovés depuis 1945. (...). Cette rénovation diffuse concerne aussi bien la reconversion fonctionnelle d'immeubles locatifs que la remise en circuit de la valeur foncière d'un locatif ancien" (1). Ainsi apparaît la finalité extrême des décideurs/aménageurs sur le territoire des Pâquis, à savoir la mise en valeur d'une situation privilégiée et le profit à retirer de la présence des hôtels et restaurants parfois luxueux pour y fixer des activités plus en rapport avec la population utilisant ces hôtels et restaurants. Les conséquences de tels objectifs sont évidentes : depuis 1948 il y a disparition progressive des artisans et des petits industriels ainsi que non entretien d'immeubles qui seront essentiellement occupés, en devenant vétustes, par des travailleurs étrangers et par des personnes âgées qui ne poseront pas de problèmes de relogement" (2). L'interview des habitants de la rue du Prieuré est donc destiné à mettre en valeur les conséquences de cette intervention à l'intérieur des Pâquis. Ce que nous écrivons pour les Pâquis est aussi valable pour Sécheron qui, faisant partie de la même commune que les Pâquis jusqu'en 1850, verra une forme d'urbanisation identique jusqu'à son intégration complète à la ville en 1931.

2.2. Sécheron

Limites de secteur (voir plan) : rue du Prieuré, rue des Buis, place
Châteaubriand, avenue de France, rue
de Lausanne, chemin de l'Impératrice.

Si la similitude avec l'histoire des Pâquis est frappante dans ce cas, il n'en n'est pas moins vrai que le secteur Sécheron trouve une originalité dans la qualité de son territoire : en effet, situé en bordure de lac,

(1) Ph. GFELLER, *op. cit.*, p. 24.

(2) Hospice Général, *op. cit.*, p. 15.

il est nécessaire de noter la présence de nombreux parcs qui absorbent une grande surface du secteur : parc Mon Repos (legs Plantamour à la Ville en 1899), parc de La Perle du Lac (obtenu à la suite d'un échange Ville de Genève - Société des Nations (SDN) en 1929, jardin Botanique (intitulé ainsi dès 1904, anciennement parc de la Console). D'autre part, une grande partie du territoire urbain de ce secteur fut occupé dès la fin du siècle passé (1894) par les Ateliers de Sécheron, ce qui continuera à rendre la surface habitable fortement restreinte et essentiellement située entre les rues du Prieuré, des Buis et l'avenue de France. Jusqu'en 1931, date de la fusion des communes suburbaines avec la Ville de Genève, le secteur Sécheron appartiendra à la commune du Petit-Saconnex. Notre but n'est pas ici de refaire l'histoire de la commune mais de préciser les grands axes d'urbanisation qui vont progressivement intégrer celle-ci dans l'ensemble urbain genevois de l'époque (1931). Cette commune fut d'abord une campagne importante composée de prés, de vignes et de vergers ainsi que de grandes propriétés privées (Château-Banquet, Beaulieu, villa Bartholoni, villa de Budé, etc..(1)) : "Patrie des petits chemins, mis en état et entretenus jadis par les propriétaires voisins ou à l'aide de corvées, le Petit-Saconnex a vu son réseau de routes s'améliorer considérablement dans le troisième tiers du XIXe siècle" (2).

En 1850, malgré le fait que les quartiers des Grottes, de Montbrillant et des Pâquis n'appartiennent plus à la commune, le Petit-Saconnex connaît un développement de population qui passe de 1.100 habitants à 3.500 et ceci pour une période allant de 1850 à 1880 (3). De 1880 à 1922, le même auteur nous apprend que la commune a vu une augmentation de 315 % en passant de 3.538 âmes à 14.780 (4). Tout ceci a donc nécessité

(1) E. BARDE, "La "Grande Genève"...", *op. cit.*, p. 94.

(2) *Ibid.*, p. 88.

(3) C. MARTIN, "A propos de la fusion...", *op. cit.*, p. 8.

(4) *Ibid.*, p. 21.

la mise en place de constructions qui empiéteront progressivement sur le domaine rural et sur les grandes propriétés. C'est A. Bodmer qui nous explique la qualité du développement urbain mis en place par les autorités communales de l'époque : "Des cinq municipalités autonomes (Ville de Genève, les communes de Plainpalais, du Petit-Saconnex, des Eaux-Vives et la Ville de Carouge) qui s'occupent de l'urbanisation de leur territoire, seule la Ville de Genève est outillée dès le début pour remplir sa tâche. Les administrations de Plainpalais, Eaux-Vives et Petit-Saconnex ayant à ce moment encore un caractère quasi rural, ne sont nullement préparées à résoudre les problèmes d'édilité qui se posent subitement. (...) l'essentiel en vue du développement urbain, le morcellement des terrains, se fait au gré des intérêts particuliers. Pendant plus de soixante ans, on construit des immeubles locatifs par centaines, on n'a pas construit un seul quartier méritant ce nom. Aussi, l'agglomération urbaine s'étend au hasard sur la proche campagne sous forme de tache d'huile" (1). La fusion des communes suburbaines avec la Ville de Genève fera entrer le quartier de Sécheron dans un développement urbain plus harmonieux et l'analyse du plan de ville nous montre une construction urbaine identique à celle proposée dans le secteur des Pâquis, à savoir des rues se coupant le plus souvent possible à angle droit avec des îlots urbains à cours intérieures. Actuellement, les parties les plus touchées par la rénovation sont les rues du Prieuré, J.-Ch. Amat, Richemont, Rotschild, Butini et des Buis, quadrilatère presque parfait au sud d'un territoire fortement limité dans son extension, qui ne peut que s'insérer dans les zones laissées libres entre la voie de chemin de fer à l'ouest et l'ensemble des parcs déjà cités à l'est et au nord du secteur.

(1) A. BODMER, "Genève, une vision à travers les siècles", in E.T.H.-Tagung (1-3. 10. 1942), A.G. Gebr. Leemann und Co, Zürich, 1943, pp. 92 à 102, p. 97.

2. 3. La Cluse

Limites de secteur (voir plan) : boulevard de la Cluse, boulevard des Philosophes, avenue Henri-Dunant, boulevard du Pont d'Arve, quai Charles-Page, quai Capo-d'Istria.

Appartenant à la commune de Plainpalais jusqu'à la réunification de cette dernière à la Ville de Genève, le secteur La Cluse va se développer de la même façon que les autres faubourgs sis au pied des fortifications et que nous avons déjà longuement décrite. "Commencée sur de mauvaises bases, ou plutôt sur des bases inexistantes, l'extension des premiers quartiers extérieurs Pâquis, Montbrillant, Grottes, Coulouvrenière, Mail, La Cluse est un témoignage affligeant de l'absence d'esprit d'ensemble qui a caractérisé toute une période de l'histoire urbaine de Genève" (1). Situé au sud du centre-ville historique, le secteur La Cluse ne jouit pas d'une situation privilégiée au même titre que les deux secteurs précédents. L'analyse du plan de ville nous fait comprendre la difficulté d'une organisation urbaine cohérente pour ce territoire ceinturé au sud par l'Arve, à l'ouest par l'immense surface du Palais des Expositions et par la plaine de Plainpalais, au nord par les anciens terrains des fortifications et enfin à l'est, par le très imposant complexe hospitalier. Le développement urbain de la Cluse se fera parallèlement à celui de la commune de Plainpalais qui sera chargée, dans la seconde moitié du dix-neuvième siècle et dans le premier quart du vingtième siècle, d'absorber un surplus important de population. C'est à nouveau C. Martin qui nous offre un tableau du développement suburbain de la commune de Plainpalais qui augmente en population de 215 % en passant de 10.912 à 34.461 personnes (2). Il est donc difficile de fixer le développement du secteur concerné sans com-

(1) C. MARTIN, "Pour la Grande Genève", *op. cit.*, p. 10.

(2) C. MARTIN, "A propos de la fusion...", *op. cit.*, p. 21.

Genève, plan officiel, 1975, Etat de Genève, Service du Cadastre



prendre ce qui s'est passé pour l'ensemble de la commune. C'est à nouveau E. Barde qui nous fournit les renseignements à ce sujet : "En 1842, Plainpalais est depuis quarante-deux ans une commune dans le sens où nous comprenons aujourd'hui ce terme. Naguère commune purement rurale, elle a pris peu à peu le caractère d'une grande banlieue ou d'un bourg. Mais les "plantaporêt" règnent toujours et règneront quelques lustres encore tant à la Coulouvrenière, qu'à la Jonction et sous Champel, leurs choux, artichauts et laitues, leurs cardons surtout, dont la réputation n'est plus à faire, poussent dans un sol amendé par leurs soins et richement fumé" (1). Puis plus loin : "Jusqu'au milieu du XIXe siècle, sous les crêts nord de Champel et plus précisément sous la propriété Claparède, s'étendait un vaste espace presque entièrement libre de constructions. C'était l'ancien "pré de la Cantrerie" et le "pré de Cluse"" (2). L'auteur explique ensuite comment cette partie de Plainpalais est devenue progressivement une "véritable cité hospitalière" établie de nos jours sur le secteur démographique de Champel. Si La Cluse n'a pas bénéficié d'une situation géographique privilégiée, la présence de l'hôpital cantonal et les multiples services qu'il offre vont orienter le développement urbain du secteur, voire de l'ensemble de la commune. L'organisation urbaine se fera progressivement par la construction des quais sur l'Arve (quai du Cheval-Blanc, quai Charles-Page (anciennement quai du Midi), quai de la Roseraie (dès 1887, nouvellement appelé à partir de 1900 quai Capo-d'Istria) d'une part, d'écoles d'autre part (3) : "En même temps la commune met en valeur divers quartiers. De 1890 à 1908, elle élargit d'abord le chemin Gourgass, l'avenue du Mail; elle crée les rues voisines de l'Arve, le boulevard Carl-Vogt (1898-1900), le boulevard Saint-George (1906)" (4). En réalité, tout le développement du sec-

(1) E. BARDE, "La "Grande Genève"...", *op. cit.*, p. 73-74.

(2) *Ibid.*, p. 75.

(3) *Ibid.*, p. 77.

(4) *Ibid.*, p. 78.

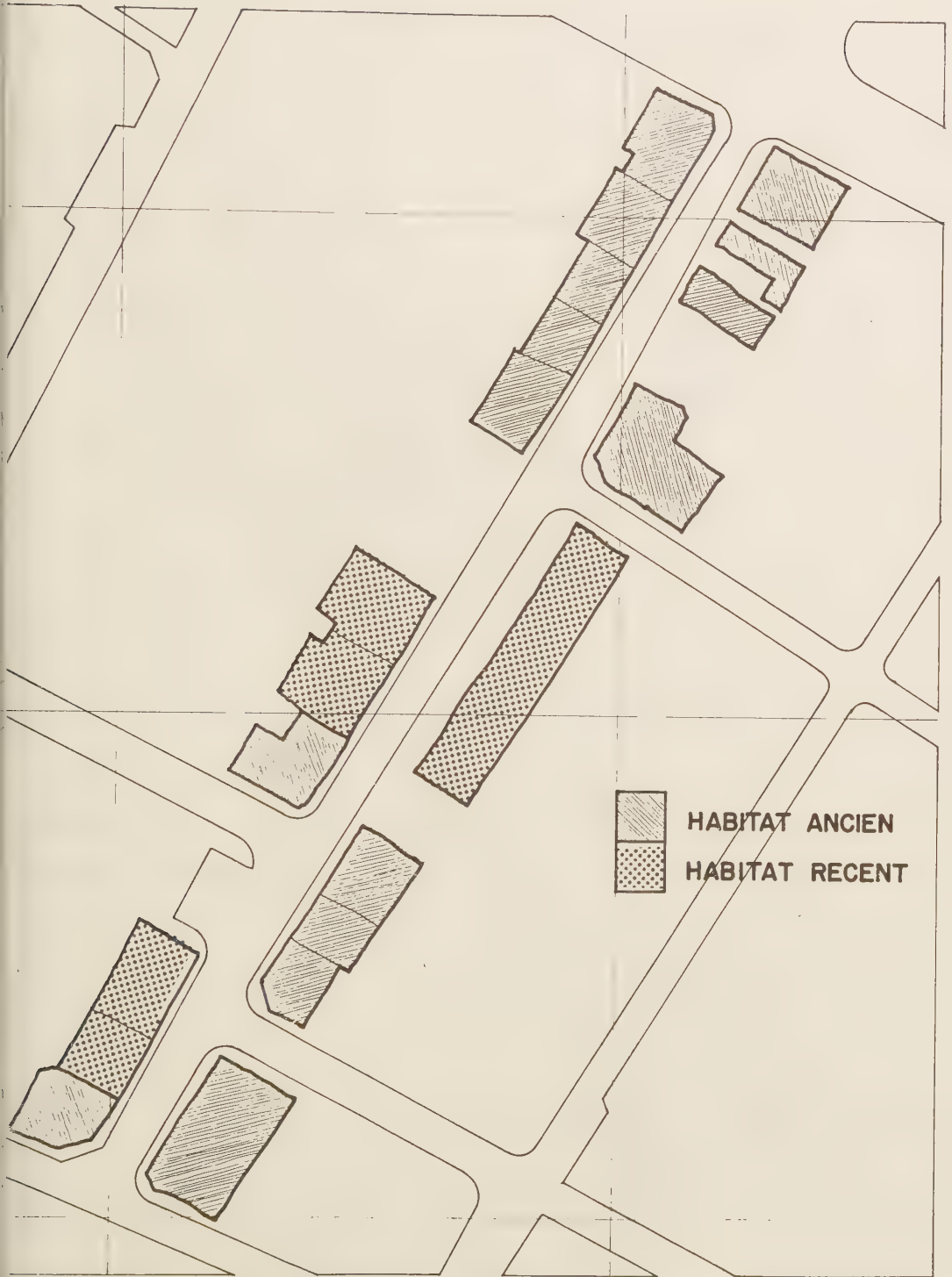
teur La Cluse sera conditionné par de larges percées à travers son territoire à l'intérieur desquelles la régularité morphologique tentera de s'insérer : percées de la rue de Carouge, du boulevard du Pont-d'Arve, du boulevard de la Cluse et du boulevard des Philosophes. Comme les secteurs précédents, La Cluse subit actuellement de profondes transformations, l'élargissement de certains axes routiers et rues de desserte (rue de Carouge, boulevard du Pont-d'Arve, rue Jean-Violette, etc...), l'aménagement du boulevard des Philosophes et du Rond-Point de Plainpalais, la construction de l'ensemble urbain des Minoteries, les rénovations d'immeubles à l'angle avenue Henri-Dunant/boulevard du Pont-d'Arve, au boulevard de la Cluse, à la rue de Carouge et, en définitive sur l'ensemble du secteur mais plus particulièrement dans la partie sud, nous font comprendre le rôle futur de ce secteur, territoire-relais entre le centre-ville et l'hôpital cantonal nouveau lieu de prestige et élément provocateur d'une rénovation élargie à l'ensemble de La Cluse.

Examinons à l'aide d'un plan et d'une carte la situation des deux rues choisies à l'intérieur du modelé urbain auquel elles appartiennent, ainsi que leur qualification aussi bien concernant l'état des immeubles que leur hauteur, contenu morphologique devant signifier une fois pour toutes l'image des territoires en question.

La rue du Prieuré : c'est une rue frontière entre les deux secteurs démographiques des Pâquis et de Sécheron (côté pair) dans laquelle les processus de rénovation urbaine ne relèvent pas d'un plan d'aménagement. A regarder l'état des immeubles, la rue ne possède aucune construction délabrée ou proche d'un état de délabrement (façades fissurées, vitres cassées, appartements vides, ouvertures sur le toit, volets en mauvais état ou manquants, etc...). Pour l'habitat ancien, il convient de faire la différence entre les immeubles en bon état et plus ou moins bien entretenus (voir les interviews), dont les exemples se concrétisent au travers des immeubles situés dans le haut de la rue (côté rue de Lausanne : numéros 25 à 33, 65 rue de Lausanne et numéro 20), et les immeubles peu entretenus et voués à une rénovation certaine que

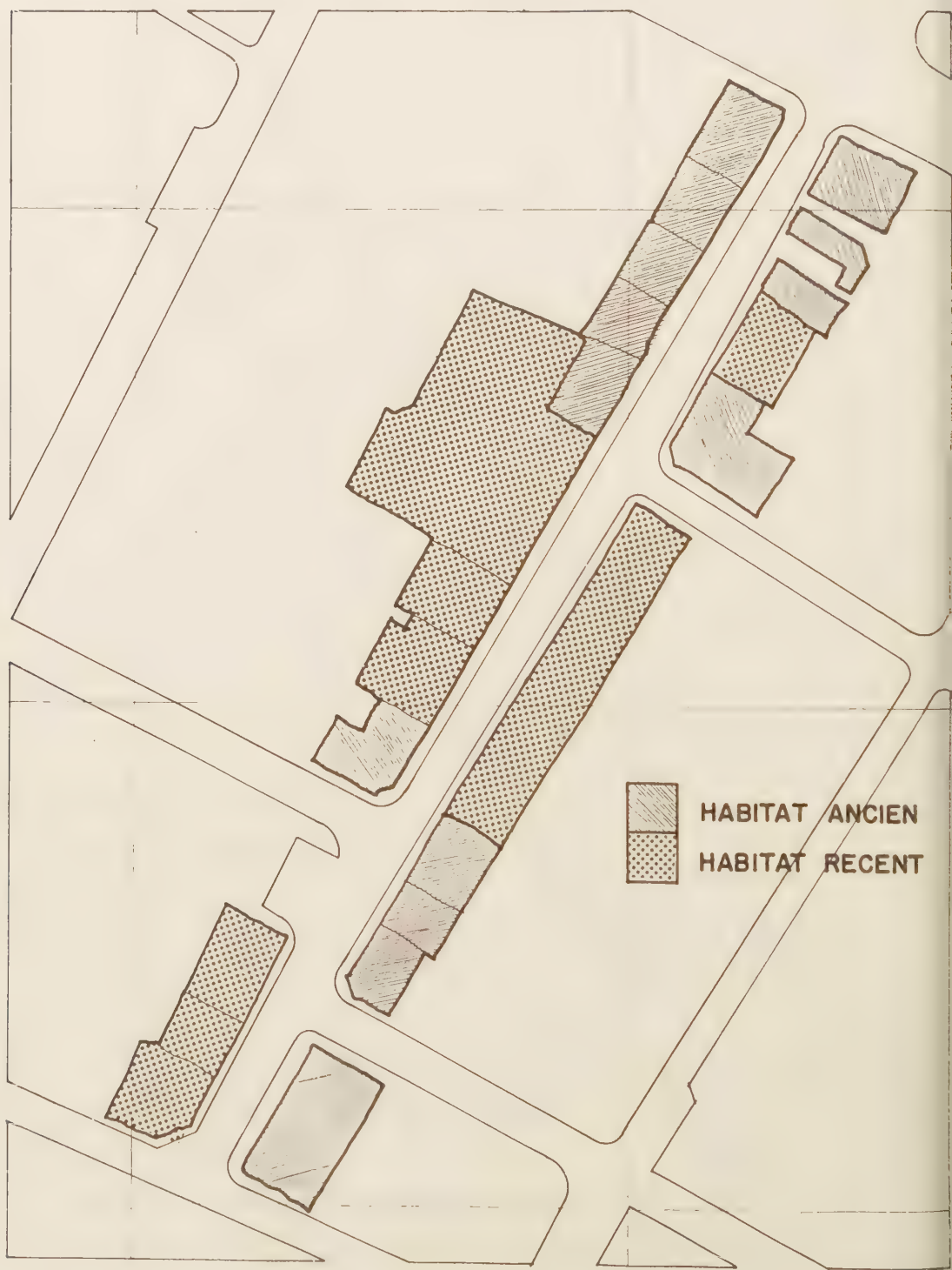
RUE DU PRIEURÉ : état des immeubles

épérage : MAI 1978



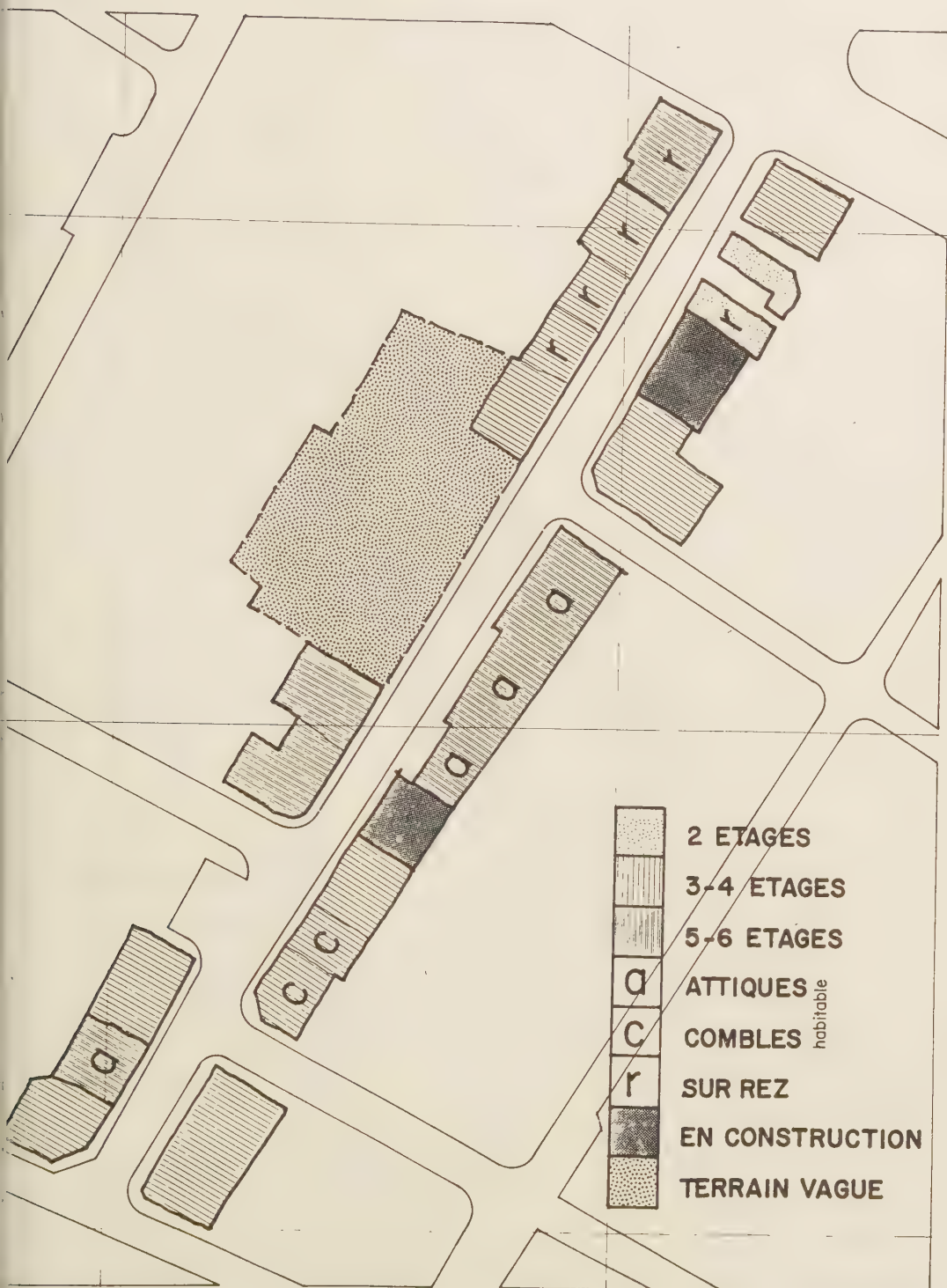
RUE DU PRIEURÉ : état des immeubles

repérage : OCTOBRE 1981



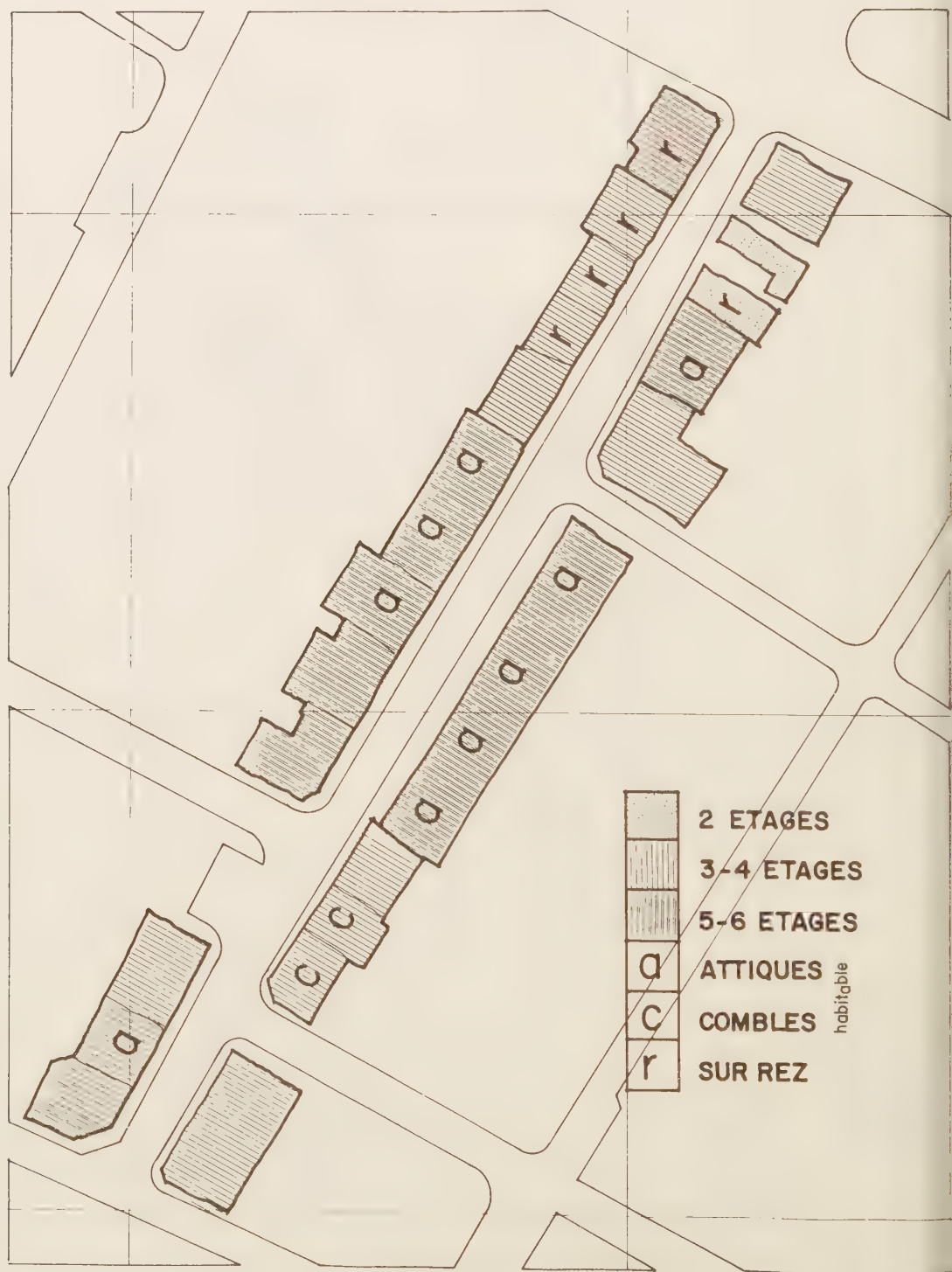
RUE DU PRIEURÉ : étages par immeuble

repérage : MAI 1978



RUE DU PRIEURÉ : étages par immeuble

repérage : OCTOBRE 1981



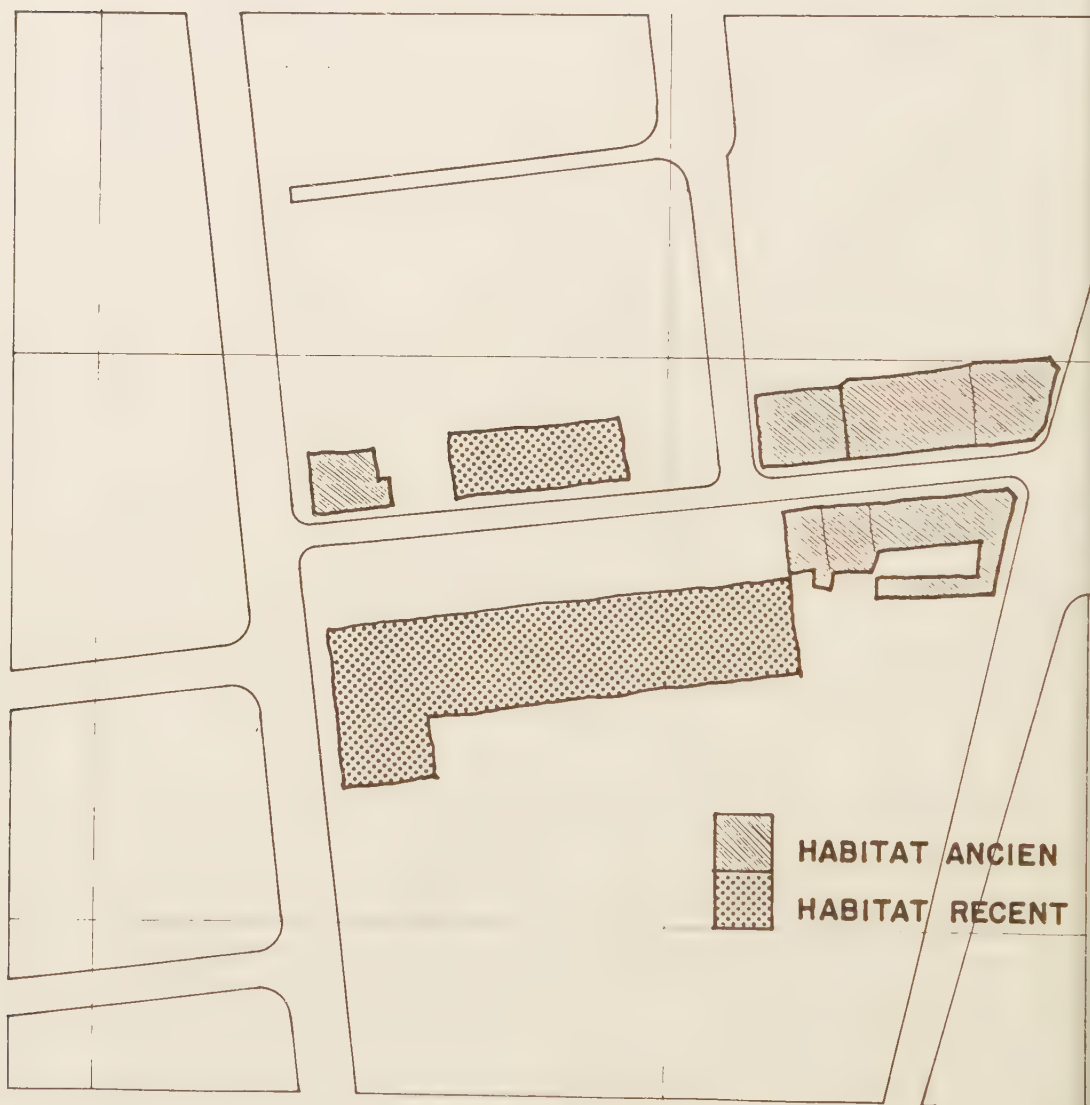
sont les immeubles portant les numéros 1 et 2B. Quant aux immeubles récents, ils ont remplacé des habitations réellement vétustes. Le premier immeuble reconstruit fut le numéro 5, suivi du numéro 15 (Foyer Saint-Vincent). Puis vinrent le numéro 10, les numéros 12 à 18, le 22 et pour finir le numéro 8 dont la construction fut terminée en 1979. Pour la rue elle-même, nous noterons son faible élargissement rendu perceptible sur nos cartes thématiques par le léger retrait des immeubles récents ou en construction. Pour terminer au sujet de la carte de l'état des immeubles, nous constatons une série de zones blanches, dont nous trouvons la signification sur la carte concernant la hauteur des habitations, et qui expriment bien la transformation progressive de la rue du Prieuré puisque les zones concernées correspondent à des immeubles en construction ou à un terrain vague (qui ne l'est plus en 1979) et qui voit s'édifier sur son emplacement une construction qui viendra compléter la série des immeubles récents. Quant à la hauteur des immeubles, fournie par le nombre d'étages, nous pouvons reconnaître la grande homogénéité passée du modelé urbain d'une part, et sa disparité de plus en plus grande au fur et à mesure de l'apparition des constructions nouvelles d'autre part. La rue passe d'une moyenne de 3-4 étages à une hauteur de 5-6 étages dans un premier temps (les numéros 15 et 12 à 18 déjà cités) puis à 7 étages et plus (numéro 3). La progression est évidente et exprime une transformation progressive par paliers successifs qui modifiera complètement le visage de la rue.

La rue Jean-Violette : cette rue, au coeur du secteur La Cluse, possède un tissu urbain ancien encore bien marqué. Cependant, depuis quelques années, une transformation violente tend à modifier de façon brutale son aspect morphologique. En effet, cette rénovation urbaine, liée à un plan d'aménagement, a provoqué la disparition de la moitié du tissu urbain ancien et un élargissement spectaculaire de la rue qui "oblige" ainsi à produire des immeubles d'une hauteur plus importante puisque la loi (1) lie la hauteur des constructions à la largeur des voies

(1) Voir à ce sujet la Loi sur les constructions et installations diverses et son règlement d'application, op. cit., L.C 33 al. 2 et 59 al. 2 et R.A 226, 229, 230, 233, 234 et croquis p. 95.

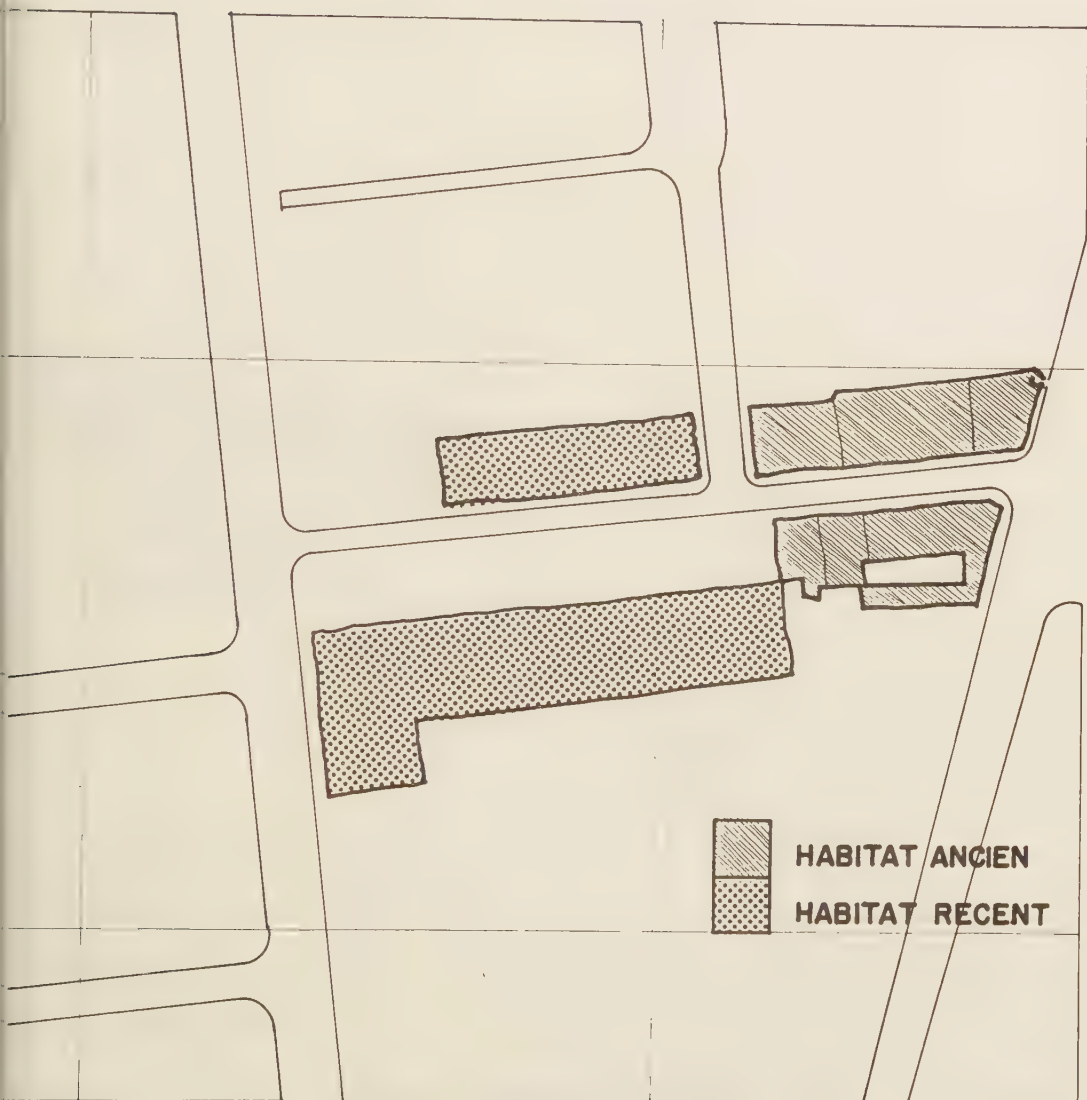
RUE J.VIOLETTE : état des immeubles

repérage : MAI 1978



RUE J. VIOLETTE : état des immeubles

repérage : OCTOBRE 1981



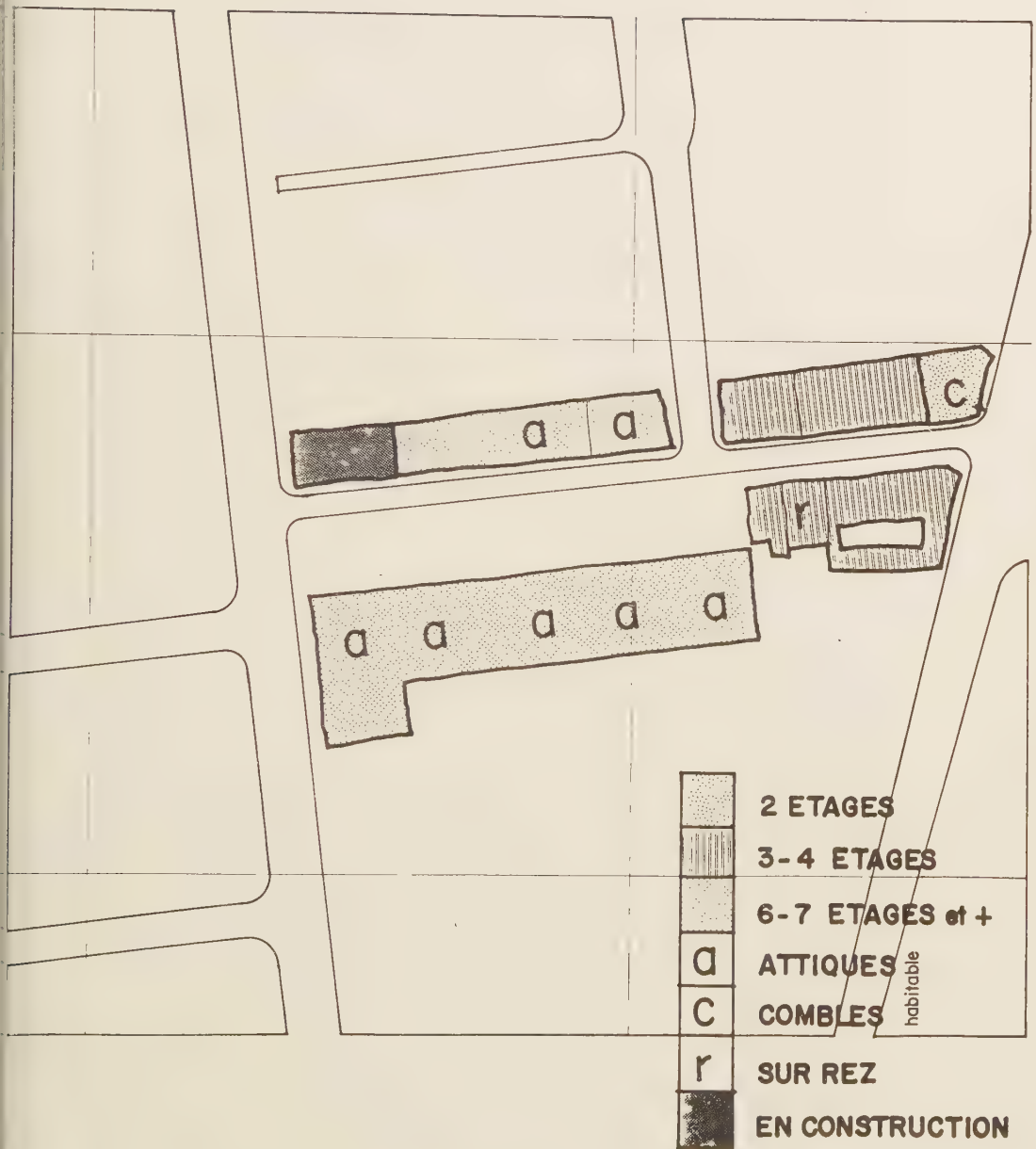
RUE J. VIOLETTE : étages par immeuble

repérage : MAI 1978



RUE J.VIOLETTE : étages par immeuble

repérage , OCTOBRE 1981



de communications. Si nous examinons l'état des immeubles, nous constatons qu'une bonne partie de l'habitat ancien se trouve dans un état de délabrement avancé. Comme par hasard, les immeubles concernés sont ceux qui se trouvent sur le côté pair de la rue, celui qui a subi un retrait important permettant la construction de grands immeubles. La politique du laisser-faire des décideurs/aménageurs et autres propriétaires est suffisamment explicite en elle-même pour ne pas insister sur un tel état de fait, que les interventions futures ne feront que confirmer. La seconde carte traitant de la hauteur des immeubles dévoile, dans un premier temps, l'homogénéité ancienne du contenu morphologique, que vient contredire de façon magistrale la masse imposante des nouvelles constructions qui ont toutes une hauteur double de celle préexistante. A lire ainsi la transformation violente de la rue, il est tenu pour sûr que son rôle se transformera dans le mode de production urbaine : axe de desserte d'habitations, la rue Jean-Violette deviendra un axe-transit entre la rue de Carouge et le boulevard de la Cluse, vecteurs importants dans la production urbaine actuelle du secteur démographique La Cluse à cause de la présence du complexe hospitalier.

Par la choix de ces deux rues, nous avons voulu être en mesure de comprendre les conséquences socio-économiques dans des formes de rénovation très différentes : d'une part une transformation progressive, en douceur, sans grande modification morphologique, d'autre part, une transformation violente avec éclatement du contenu morphologique. Ces différentes façons d'agir n'influencent pas le comportement de certains acteurs chargés de gérer les immeubles ainsi rénovés. Ces acteurs sont présents plus d'une fois dans les rues considérées, avec même une présence combinée rue du Prieuré - rue Jean-Violette. Y a-t-il spécialisation de certains aménageurs/exécutants ou simple hasard ? Il semble en tout cas que la gérance des immeubles nouvellement construits ou réhabilités relève d'acteurs identiques :

- Régies apparaissant plus d'une fois à la rue du Prieuré :
Régie du Centre S.A., Agence Immobilière R. Burger, Régie
Opérial S.A., SSGI J.-Ed. Kramer S.A., Régie Brolliet & Cie (1)
- Régisseurs apparaissant plus d'une fois à la rue Jean-Violette :
Régie Ody & Cie, Régie Barde, SSGI J.-Ed. Kramer S.A. (2)
- Régisseurs apparaissant dans les deux rues :
Régie Barde, Agence Immobilière R. Burger, Régie Brolliet & Cie,
SSGI J.-Ed. Kramer S.A.

(1) CHAPPALAY & MOTTIER, *Annuaire Genevois*, 1978.

(2) *Ibid.*

Section 3.

Choix de l'échantillon de population

C'est à l'aide de l'Annuaire Genevois (1) que nous avons créé notre échantillon de population. En effet, désirant connaître l'impact de la rénovation urbaine, il s'agissait d'une part de faire le recensement des habitants de tous les immeubles des deux rues et, d'autre part, choisir une population qui avait vécu le passage d'une territorialité à l'autre. La première opération fut effectuée sur une durée de dix ans (1968 à 1978). En effet, en consultant la liste des démolitions par rue, nous constatons que de 1965 à 1975, trois immeubles à la rue du Prieuré et cinq à la rue Jean-Violette furent démolis, signes premiers de la future rénovation. Si nous examinons ensuite la liste des constructions effectuées entre 1965 et 1975, nous constatons que les trois immeubles démolis de la rue du Prieuré furent reconstruits entre 1968 et 1972. Quant aux constructions de la rue Jean-Violette, deux seulement compensèrent les pertes et furent réalisées en 1972 et 1973. Après notre repérage analytique, qui nous fit comprendre l'importance de la rénovation après 1975, nous avons définitivement fixé le relevé de notre population dans la période 1968-1978. Pour celle-ci, tous les noms des habitants, commerçants et artisans des deux rues furent relevés. Quand cette longue opération fut terminée, il convint de trouver une population qui avait vécu le passage entre les deux territorialités et qui le vivait encore à l'époque de notre recherche. Il fut donc nécessaire de fixer une date de rupture concrétisée soit par une arrivée massive de population, soit par un départ important de locataires, ces deux possibilités étant annonciatrices d'un grand changement dans l'ordre démographique des rues en question. L'établissement de cette date de rupture se justifie dans la mesure où il s'agissait de mettre en évidence une population "ancienne" (habitants, commerçants et artisans), déjà présente avant la date de rupture et présente encore en 1978.

(1) CHAPPALAY & MOTTIER, *op. cit.*

Dates de rupture :

1973 pour la rue Jean-Violette (date où les numéros 8 et 10 se remplissent et modifient complètement le poids démographique de la rue)

1974 pour la rue du Prieuré (nombreuses arrivées au numéro 18 nouvellement construit)

Ces deux dates nous permettent ainsi de mettre en évidence une population "ancienne" déjà présente en 1968 ou arrivée jusqu'en 1972 (rue Jean-Violette) ou 1973 (rue du Prieuré) et qui formera ainsi notre échantillon de futurs interviewés dont le tableau ci-dessous fixe le nombre et l'importance par rapport à la population de départ :

Tableau 28.

REPARTITION PAR RUE DE NOTRE ECHANTILLON DE POPULATION
AINSI QUE NOMBRE DE PERSONNES INTERVIEWEES ET
NON INTERVIEWEES (Nombres relatifs et absolus)

Rues	Nombre de personnes	Interrogées	Parties depuis notre relevé	Refus de répondre ou non-atteintes
Prieuré	103	61 (59,2 %)	24 (23,3 %)	18 (17,5 %)
J.-Violette	37	26 (70,3 %)	3 (8,1 %)	8 (21,7 %)
TOTAL	140	87 (62,2 %)	27 (19,2 %)	26 (18,6 %)

Ce que nous pouvons remarquer dans ce tableau, au-delà du bon pourcentage de personnes ayant accepté de jouer le jeu de l'interview, c'est le nombre important d'habitants, commerçants ou artisans partis entre la période de nos relevés dans l'Annuaire Genevois (mars 1978) et le début de nos interviews (novembre 1978). En sept mois, 27 personnes sur un

total de 140 (19,2 %) quittèrent les deux rues concernées, mais surtout la rue du Prieuré (24 personnes) ce qui, dans ce cas particulier, dévoile bien la continuation du processus de rénovation avec élimination progressive des anciens habitants, commerçants ou artisans. Quant à la rue Jean-Violette, son processus de transformation plus violent suppose moins une intervention par immeuble que par groupe d'immeubles, d'où le peu de départs puisque nous n'étions pas, à l'époque, dans une phase de démolition. D'autre part, les démolitions faites jusqu'à présent dans cette rue concernaient en grande partie des maisons individuelles au nombre d'habitants restreint.

Il convenait ensuite de présenter notre échantillon de population comme représentatif des deux rues concernées afin de ne pas rendre l'analyse exceptionnelle. Nous avons, pour démontrer cela, choisi de mettre en évidence les actifs et non-actifs de l'ensemble des deux rues d'une part, de notre échantillon de population "ancienne" d'autre part. Le premier tableau retrace l'historique de la présence des actifs et non-actifs sur la période des dix ans et pour les deux rues (1) :

(1) CHAPPALAY & MOTTIER, *op. cit.*

Tableau 29.

REPARTITION DES ACTIFS ET NON-ACTIFS (1) PAR SECTEUR
ECONOMIQUE (2) ENTRE 1968 ET 1978 POUR LES RUES
DU PRIEURÉ ET JEAN-VIOLETTE

Années	Jean-Violette				Prieuré			
	TOTAL	Actifs		N.-Actifs	TOTAL	Actifs		N.-Actifs
		S II	S III			S II	S III	
1968	86	29	38	19	213	74	100	39
1969	83	26	37	20	210	77	98	35
1970	85	30	37	18	216	78	100	38
1971	83	26	39	18	222	75	109	38
1972	73	24	35	14	222	70	108	44
1973	124	22	78	24	240	72	111	57
1974	166	25	112	29	270	74	142	54
1975	153	27	104	22	261	66	142	53
1976	146	17	110	19	247	62	133	52
1977	189	20	131	38	245	62	135	48
1978	237	29	165	43	249	57	151	41

A partir d'un tel tableau, il nous est ensuite possible de comparer, pour 1978, les actifs et non-actifs globaux avec ceux de notre échantillon de population "ancienne" et nous obtenons le tableau suivant :

(1) Retraités, sans profession, étudiants, manquants.

(2) C'est volontairement que nous ne présentons pas le secteur primaire, aucune personne ne travaillant dans ce secteur économique.

Tableau 30.

COMPARAISON ENTRE LES ACTIFS ET NON-ACTIFS TOTAUX DE
CHAQUE RUE ET LES ACTIFS ET NON-ACTIFS DE L'ECHANTILLON
DE POPULATION A INTERVIEWER (EN 1978)

Rues	Actifs et non-actifs de notre échantillon	Actifs et non-actifs totaux	Représentation en % de notre échantillon par rapport au total par rue
Prieuré	103	249	41,4
J.-Violette	37	237	15,6

Nous constatons qu'en ce qui concerne la rue du Prieuré, le poids de la population interrogée est important, ce qui rend d'autant plus intéressante l'analyse des coûts socio-économiques éventuellement subis, puisqu'ils atteindraient une population jouant un rôle essentiel à l'intérieur des pratiques de la rue (plus de 40 %). Quant à la rue Jean-Violette, son contenu humain "ancien" ne représente plus qu'une faible part d'un ensemble de plus en plus important et récent, ce qui explique en définitive assez bien le type de rénovation produite dans ce secteur. D'un côté une modification en douceur du contenu social par la présence encore d'une forte population ancienne, de l'autre, de grandes opérations immobilières qui supposent une modification rapide de ce même contenu social.

Si le tableau de la répartition des actifs des deux rues concernées et sur dix ans (tableau 28.) exprime de façon précise la justification des dates de rupture citées plus haut, il permet également de confirmer les deux formes de rénovation proposée, l'une par remplacement progressif de population (la rue du Prieuré où l'on passe de 213 actifs et non-actifs en 1968 à 249 en 1978), l'autre par apport important de population (la rue Jean-Violette où l'on passe de 86 actifs et non-actifs en 1968 à 237 en 1978).

Nous avons jusqu'à présent comparé notre échantillon de population "ancienne" (actifs et non-actifs) à celle des deux rues concernées prises dans leur globalité. Il convient d'affiner notre analyse afin de savoir si la population réellement interrogée (personnes appartenant à notre échantillon de population "ancienne" ayant accepté l'interview) est représentative d'un ensemble plus vaste, celui de la rue tout entière. Il faut en effet être conscient que la qualité de notre échantillon peut influencer grandement le contenu de notre recherche dans la mesure où une population active dans le secteur secondaire, au-delà des différences internes à cette catégorie, va se comporter et répondre de façon différente, voire opposée à une population travaillant essentiellement dans le secteur tertiaire ou représentant des non-actifs. Telle est l'hypothèse que nous formulons et qui a son importance, pensons-nous, car les décideurs/aménageurs "jouent" sur ces différences pour faire passer les nouveaux modèles urbains dans les pratiques quotidiennes. Il s'agira également de savoir si les éventuels coûts socio-économiques répondent à cette théorie de la différence ou si, au contraire, ils sont l'expression d'une entité commune :

En réalité, notre échantillon prend, suivant les cas, une liberté plus ou moins grande vis-à-vis de la situation par rue. Si les écarts pour la rue Jean-Violette sont de faible importance (entre 4 et 8 %), ceux de la rue du Prieuré le sont beaucoup plus, excepté les actifs tertiaires pour qui la différence est minime. En conclusion, nous pouvons affirmer que si la population réellement interviewée est assez représentative de la population globale pour la rue Jean-Violette, nous ne pouvons pas en dire autant de la rue du Prieuré qui enregistre des différences importantes entre la population totale de la rue et la population interrogée aussi bien chez les actifs secondaires (écart de 14 % d'après le tableau 31.) que les non-actifs (écart de 17 %). Seuls les actifs tertiaires totaux de la rue et de notre échantillon indiquent une représentativité consentie par un faible écart (8 %). C'est à partir de ces simples constatations qu'il nous faut maintenant présenter la qualité même de la population interviewée. Fixons un certain nombre de paramètres socio-professionnels qui devront nous servir de documents de travail lorsqu'il s'agira de réfléchir sur les coûts socio-économiques exprimés. Pour cela, nous présenterons parallèlement les caractéristiques des deux populations concernées sous la forme d'un tableau non comparatif (la différence de population est trop importante), mais indicateur des paramètres cités ci-dessus, essentiels pour la compréhension de ce qui va suivre.

Tableau 32.

Rappel : 61 personnes interrogées à la rue du Prieuré
26 personnes interrogées à la rue Jean-Violette

Rue du Prieuré		Rue Jean-Violette	
<u>SEXE</u>		<u>SEXE</u>	
Femmes	33	Femmes	10
Hommes	28	Hommes	16
<u>AGE</u>		<u>AGE</u>	
20-40 ans	12	20-40 ans	5
41-65 ans	28	41-65 ans	12
plus de 65 ans	21	plus de 65 ans	9
<u>NOMBRE D'ANNEES DANS LA RUE</u>		<u>NOMBRE D'ANNEES DANS LA RUE</u>	
3-5 ans	5	3-5 ans	
6-10 ans	11	6-10 ans	9
11-20 ans	13	11-20 ans	4
plus de 20 ans	32	plus de 20 ans	13
<u>PROFESSION</u>		<u>PROFESSION</u>	
<u>Salarié</u>		<u>Salarié</u>	
- ouvrier	4	- ouvrier	--
- employé	21	- employé	15
- cadre	--	- cadre	--
<u>Indépendant</u>		<u>Indépendant</u>	
- commerçant	9	- commerçant	2
- artisan	3	- artisan	2
<u>Sans profession</u>	24	<u>Sans profession</u>	7
<u>LIEU DE TRAVAIL</u>		<u>LIEU DE TRAVAIL</u>	
Rue	7	Rue	7
Quartier	4	Quartier	3
Reste Ville ou canton	25	Reste Ville ou canton	9
Hors du canton	1	Hors du canton	1

En regard de ces tableaux concernant les habitants, commerçants et artisans réellement interviewés, nous ferons les constatations suivantes :

Rue du Prieuré :

- répartition plus ou moins équitable quant au sexe
- prépondérance d'une population "âgée" (41 ans à plus de 65 ans = 49 personnes sur 61) et importance des plus de 65 ans (un tiers de l'échantillon réellement interrogé)
- présence importance d'une population établie depuis plus de 20 ans dans la rue
- représentation pour un tiers de salariés actifs tertiaires et pour plus de un tiers des "sans profession"
- faible représentation de la rue comme lieu de travail.

Rue Jean-Violette :

- représentation inégale entresexes féminin et masculin au profit de ce dernier
- prépondérance d'une population comprise entre 41 ans et 65 ans
- la moitié des personnes concernées sont établies depuis plus de 20 ans dans la rue
- représentation importante des salariés actifs tertiaires (15 sur 26)
- importance relative de la rue représentée comme lieu de travail (même nombre d'individus que pour la rue du Prieuré pour un total de personnes inférieur une fois et demi en nombre).

Au-delà de cette dernière comparaison, nous noterons l'identité des deux échantillons de population réellement interrogée en ce qui concerne la durée d'établissement dans la rue, le statut socio-professionnel et l'âge des interviewés.

Chapitre 2.

LES COUTS SOCIO-ECONOMIQUES DE LA RENOVATION URBAINE

La seconde hypothèse proposait d'analyser les conséquences socio-économiques de la rénovation urbaine. Nous avons vu, dans la lutte politique pour la démolition des fortifications de la Ville de Genève, que le contrôle du territoire et de la territorialité était nécessaire pour jouir d'un pouvoir décisionnel quant à l'appropriation et à l'aménagement du territoire. Nous avons également écrit que la rénovation urbaine était un outil régulièrement utilisé pour remodeler les contenants et contenus urbains en les adaptant aux nécessités économiques en vigueur à chaque époque. Nous avons encore expliqué que la rénovation, en proposant l'exercice d'une nouvelle territorialité, provoque parallèlement l'apparition de nouvelles personnes et activités qui imposent aux usagers d'avant la rénovation des modes d'adaptation importants. En effet, la transformation du territoire peut aboutir à la désintégration de tout un système relationnel vécu parfois depuis fort longtemps. Telle fut notre hypothèse et comme telle nous tenterons de la transposer dans une analyse concrète construite autour d'interviews chargés de mettre en évidence les coûts socio-économiques déjà cités. Les interviews ont dégagé trois catégories d'individus, anciens habitants, commerçants et artisans touchés à différents degrés par la rénovation et par les coûts éventuels qui peuvent en découler :

- groupes d'individus qui se sentent directement touchés par la rénovation et qui l'expriment à travers la formulation de coûts. Le changement est considéré comme négatif par rapport à leur attachement à la rue, au quartier (1);
- groupes d'individus qui affirment que la rénovation est une bonne chose mais qui ne perçoivent pas qu'ils sont en réalité directement touchés par certains coûts liés à la transformation du tissu urbain. Ces usagers sont également très attachés à la rue, au quartier.

(1) *Tout changement ne signifie pas forcément la présence d'un coût. Ce dernier est perçu uniquement lorsque la personne interrogée explique en quoi la transformation de la rue a changé de façon néfaste ses pratiques territoriales.*

- groupes d'individus qui sont indifférents à la transformation de la rue et qui ne se sentent pas attachés à leur lieu d'habitation ou de travail. Ceux-ci s'expriment sans formuler un coût (ou gain) quelconque.

Au-delà des coûts socio-économiques décrits de façon qualitative, c'est l'analyse d'une existence, d'une pratique territoriale propre au mode de production à finalité productiviste qui sera dévoilée. En illustrant le contenant et le contenu du nouveau bâti urbain proposé, en fixant de nouvelles trames relationnelles à entretenir pour engendrer continuellement de l'urbain, cette pratique affirme la dimension de la société à venir.

Section 1.

La rue du Prieuré

La rénovation par réhabilitation ou démolition/reconstruction suppose, de la part de certains acteurs, des actions spécifiques qui doivent permettre à plus ou moins long terme la justification du processus de rénovation. Quelles sont ces actions qui vont inciter à modifier contenant et contenu d'une portion de territoire, en l'occurrence la rue ? Les interviews effectués mettent d'abord en évidence la pratique de la modification graduelle du contenu social des immeubles. Ceci ne faisait que confirmer ce que nous avons remarqué lors de nos relevés d'échantillons de population. A chaque fois, l'arrivée de travailleurs étrangers précédait d'une année, de deux ans, voire plus, la démolition des immeubles. Nous verrons plus loin qu'au-delà de la modification du contenu social de l'immeuble, la présence des étrangers sera un facteur de déséquilibre relationnel pour certains usagers. En ce qui concerne les propriétaires d'immeubles ou régisseurs, il s'agit d'utiliser une population étrangère qui, librement ou non (le logement étant compris parfois dans le contrat de travail), vient occuper des immeubles destinés à être rénovés à plus ou moins long terme. Cette population peut ensuite être déplacée lorsque la rénovation aura été décidée : "Je pense qu'on loue un peu aux étrangers; de cette manière, le jour où il faudra démolir, ce sera plus facile d'évacuer des étrangers et de les replacer ailleurs dans des maisons prévues à cet effet (...). Tout à coup ils ont loué à une entreprise, ce qui veut dire qu'on met des ouvriers étrangers pendant trois mois; c'est deux ou trois types dans un petit appartement; il y a une pièce et une cuisine, alors c'est infernal (...)" . De tels propos, cet homme n'est pas le seul à les exprimer. Ecoutons cette femme, tout aussi convaincante : "Avant il y avait beaucoup d'Italiens, d'Espagnols dans les vieux immeubles sans confort (...). Ils sont partis parce que ces immeubles se démolissaient et ce qu'on leur proposait, c'était tellement différent : le double ou le triple de ce qu'ils pouvaient payer. Alors ils sont partis dans d'autres quartiers".

L'absence d'entretien des appartements est la seconde technique utilisée. Si la façade et la toiture des immeubles sont parfois entretenues, l'intérieur de l'immeuble ne l'est souvent pas et ce, pendant de nombreuses années. C'est donc aux locataires d'entretenir leurs appartements : "(...). Nous, on fait nous-mêmes; on a mis l'eau chaude, on n'a pas de chauffage central. Les murs on les faisait aussi. L'année passée, ils ont refait la cuisine; c'est la première chose qu'ils ont faite depuis trente-trois ans. Dans l'immeuble, ils n'ont pas fait de grosses réparations. La toiture, ils entretiennent. La façade n'a pas été refaite depuis qu'on est établi". Cette absence d'entretien, au-delà des coûts économiques qu'elle produit pour l'usager, possède surtout un objectif subtil, celui de vider progressivement l'immeuble de ses locataires qui seront le plus souvent remplacés par la population étrangère citée ci-dessus. En effet, certains usagers préfèrent partir plutôt que de devoir continuellement payer pour entretenir un appartement dont le degré de vétusté peut être plus ou moins prononcé : "Dans notre immeuble, ils ont fait la façade, mais ce qu'il y a dedans, c'est tout nous-mêmes qui devons faire et depuis vingt-sept ans. La régie n'a refait qu'une chambre. Chez nous, ils ont refait la chambre parce que c'était inondé. Maintenant on n'entretient plus, c'est trop cher puisqu'on doit payer de notre poche. Alors on préfère partir". Cependant, le bas loyer ou l'absence de hausse permettent à certaines personnes de trouver des excuses à cette absence d'entretien. Cette façon d'agir n'est donc pas, dans ce cas, considérée comme provoquant un coût. Il convient aussi de signaler que certains locataires refusent tout entretien de leur appartement en vue d'éviter une éventuelle hausse, tel le cas de cet ouvrier établi depuis neuf ans dans la rue : "Ils voulaient me refaire l'appartement; je leur ai dit que ça ne valait pas la peine, autrement ils auraient augmenté le loyer. Quand je partirai, ils vont tout refaire l'appartement. Les locataires en-dessus ont tout refait. Ils ont tout refait eux-mêmes. La régie, ça ne sert à rien qu'elle s'y mette parce que cela fait augmenter le loyer".

Certains interviews nous dévoilent également des relations conflictuelles entretenues pendant un certain temps avec les propriétaires ou régisseurs en raison de cette absence de volonté de participer à des travaux d'entretien des appartements. Cependant, très peu d'usagers nous ont fait part de telles relations. La plupart des personnes interviewées subissent, résignées, la dégradation volontaire portée à leur cadre de vie et le coût socio-économique résultant, pour elles, de la nécessité de remettre personnellement en état leur appartement. Précisons que ce laissez-faire n'est pas général et que certains immeubles sont entièrement entretenus. Sur l'ensemble de la rue, seuls deux immeubles expriment l'abandon le plus total aussi bien de l'extérieur que de l'intérieur (numéros 1 et 2b). Quant aux autres immeubles anciens, si l'extérieur semble en bon état, l'intérieur, quant à lui (allée plus appartements), peut dévoiler un abandon plus ou moins prononcé. Les appartements des immeubles portant les numéros 33, 31, 29 et 20 montrent une absence d'entretien qui n'aboutit cependant pas à un état de vétusté avancé en raison de la prise en charge par les locataires des travaux à faire.

Nous sommes donc en présence d'un comportement fort généralisé, les usagers n'osant pas exiger de la régie ou du propriétaire un entretien minimum. De la part de ces derniers, il y a là un abus de pouvoir manifeste. Il n'est pas normal de louer des appartements non entretenus parfois depuis plus de vingt ans sous prétexte que le loyer est bon marché. Il s'agit d'honorer un contrat que trop de locataires ne savent pas faire respecter. Certaines régies tiennent cependant leurs engagements en maintenant l'immeuble en bon état, ce qui permet, avant la rénovation possible, d'augmenter les loyers qui s'aligneront progressivement sur ceux des nouveaux immeubles construits dans la rue.

Cette politique d'attente aboutit donc, du côté des usagers, à des situations sociales et économiques parfois difficiles à supporter. Il s'agit en réalité du prix à payer pour imposer aux usagers, actuels et futurs, une nouvelle morphologie. Le problème est d'autant plus grave quand la

qualité du bâti urbain nouvellement produit ne fait pas l'unanimité parmi les anciens habitants, commerçants et artisans interrogés. La perception négative de leur nouveau cadre de vie peut renforcer le coût déjà subi par l'impression d'être logé dans un habitat non entretenu. Si l'ancienne morphologie n'est pas originale en soi, elle revêt pour les usagers une signification plus globale sous la forme d'un lieu d'identification à une territorialité qui disparaîtra avec la nouvelle morphologie imposée. L'intimité du territoire se disloque, se banalise : "Le Prieuré, c'est pas les Pâquis; ils auraient dû garder le cachet intime de la rue". Cette commerçante, habitant la rue depuis une vingtaine d'années, n'arrive pas à exprimer plus concrètement cette intimité. Il s'agit d'une personnalisation de la rue qui assimile le lieu où l'on habite à une partie de soi-même. La banalisation du lieu considéré trouve ensuite sa complète expression à travers l'explication d'un habitant d'un nouvel immeuble (le premier locatif reconstruit) : au-delà de l'incohérence de la production territoriale prise dans son ensemble, cet homme affirme que la rue du Prieuré est une rue qui n'a plus de sens, vidée de sa substance parce qu'à la limite sa réalité fonctionnelle passée (l'habitat, les relations sociales, l'activité économique, la circulation, etc...) s'est dispersée sous la présence d'un bâti nouveau : "La rue ? Maintenant deux grands murs de béton. Il n'y a pas de plan d'aménagement. Chacun construit comme il veut. Les nouveaux immeubles, pris séparément, c'est bien; pris ensemble, c'est incohérent. Il n'y a aucune étude de volume. C'est une rue qui part de rien et qui mène nulle part (...)". Cette banalisation de la production urbaine provoque ainsi, dans sa forme et sa représentation mentale, une rupture importante : "Ce qui me gêne surtout, c'est l'image de la rue qui disparaît : ça vient comme des millions d'autres. La rue n'a déjà plus le même visage qu'elle avait avant, c'est dommage. D'un côté, je comprends que ces vieilles maisons qui ne sont plus habitables, il faut les remplacer par les autres. On ne construit plus comme avant, c'est normal aussi. Maintenant il y a le préfabriqué. Je n'aime pas la nouvelle image de la rue. Je n'aime pas beaucoup le genre des nouvelles constructions. Ça n'a plus rien de personnel. Si un jour je suis obligé de partir, je voudrais pouvoir habiter une maison qui a déjà

au moins cinquante ans". Les anciens habitants ne trouvent plus le cachet particulier de la rue, ce cachet intime qu'eux seuls pouvaient ressentir et percevoir sans vraiment l'expliquer. Le banal dépose le particulier et cette rupture morphologique, cette rupture verticale de la production urbaine, engendrera une rupture horizontale (sociale) que nous aborderons plus loin.

La majorité des usagers interrogés ne refusent cependant pas l'orientation nouvelle décidée dans la morphologie du nouveau bâti urbain. Pour les personnes âgées en particulier, il est bon de transformer la rue, d'amener de la clarté, de la lumière et de beaux immeubles. Ces personnes préfèrent la modernité et son confort sous la forme essentielle du chauffage central et de l'ascenseur, ainsi que de plus grandes fenêtres laissant passer la clarté du jour. Nous verrons plus loin que le prix à payer pour l'obtention de ce confort se traduit par l'apparition d'un nouveau coût, celui de la perte d'un capital de relations que les immeubles récents sont incapables de fournir. Malgré cela, les usagers interrogés préfèrent la morphologie actuelle pour des raisons fort diverses mais qui se regroupent vite autour d'un sentiment mal défini, celui d'un vécu dans une rue "pauvre" qu'il s'agit de faire disparaître. Certains habitants ont honte des vieux immeubles, une rue à l'image du quartier qui n'avait pas bonne réputation. Une personne nous affirmait que dans le temps, vivre aux Pâquis c'était se coller une étiquette de pauvre sur le front : "On avait honte quand on passait devant le numéro dix-sept. On aime bien comme la rue se transforme, oh oui. On aime bien les nouveaux immeubles, on aime beaucoup". Ce sentiment de culpabilité vient ainsi renforcer l'idée de l'accès au confort émise plus haut. En réalité, affirmer que la rue se transforme de façon positive, c'est d'une part, améliorer sa propre image de marque face à l'ensemble du groupe social ou partie de ce groupe, c'est aussi, d'autre part, donner raison aux

décideurs/aménageurs et à leurs exécutants qui pratiquent cette volontaire politique de dégradation du tissu urbain ancien afin de mieux justifier ensuite sa rénovation. Cependant, les constructeurs ont compris que pour faire accepter leur projet, il fallait que les nouveaux immeubles s'ornent de certains artifices, tels les balcons, aussi petits qu'inutiles, mais qui ont le mérite de donner du "relief" à une architecture par trop "plate" (banale) qui caractérisait les premiers essais et qui étaient refusés par bon nombre d'usagers (numéros dix-sept et dix-huit reconstruits). Le balcon maintient ainsi l'idée qu'aux Pâquis on habite pour jouir d'une situation favorable avec vue sur le lac et le Salève : "Le quartier devient très beau, on est bien situé. C'est un quartier de grande extension. On aime bien comme il se transforme (...). Les derniers immeubles faits dans la rue avec des balcons sont très jolis".

Au-delà de ces considérations sur la qualité de la nouvelle morphologie, d'autres problèmes sont apparus en cours d'entretien et qui expriment d'autres faces du coût social considéré. Il existe des conséquences plus graves qui peuvent inhiber certaines pratiques en développant des troubles physiques (les enfants) ou psychiques (la solitude) : "Je trouve qu'ils font trop de constructions. Parce que le quartier se transforme, les enfants ne savent plus où aller. Ils n'ont que la rue. Alors ils restent à la maison, ils deviennent nerveux, la rue est trop dangereuse". Ou encore : "Je n'ai pas trop de peine à m'adapter à la rue. Je me dis parfois qu'est-ce qu'ils font et qu'est-ce qu'ils vont encore construire d'horrible ? Avec des gens qui ne nous connaissent pas non plus. Je trouve que c'est trop moderne. On aurait dû faire quelque chose plus comme c'était dans le temps, vous voyez ? Maintenant on se sent isolé, on ne connaît plus personne. Je ne pourrais pas aller dans les nouveaux immeubles, je me sentirais perdue". Une telle constatation annonce, après la rupture morphologique de la rue avec un passé plus ou moins lointain, une rupture sociale qu'il convient de comprendre et d'analyser.

1.1. La modification des relations sociales

Les interviews nous font saisir avec pertinence la rupture sociale engendrée par une modification du tissu urbain et de son contenu. La rue se transforme, de nouvelles activités apparaissent en même temps qu'une nouvelle population d'usagers qui, aux dires de la majorité des habitants interrogés, vit plus à l'extérieur de la rue ou même du quartier : "Dans la rue je connais très peu de personnes, ça a bien changé. Les commerçants, on les connaissait; l'intimité de la rue va disparaître. C'est un autre genre de vie à la rue du Prieuré. La population change, les nouveaux habitants ne s'arrêtent pas dans les magasins de quartier. Ils vivent à l'extérieur; c'est l'anonymat, il n'y a pas de contacts". Cette ancienne habitante exprime en quelques mots les fondements des coûts sociaux dégagés par la modification de l'exercice de la territorialité au niveau de la rue : l'anonymat et le changement d'échelle des pratiques (des anciens et nouveaux usagers) seront l'expression d'une modification d'un genre de vie qui a relégué les habitants dans des lieux d'échanges et de communications totalement différents à partir de la rénovation : la rue cède la place à l'appartement, et le café ou l'épicerie traditionnels à des surfaces commerciales plus importantes fonctionnant à l'échelle du quartier. Toute production urbaine s'inscrit à l'intérieur d'un mode de production de la société, ce qui signifie que toute intervention sur l'urbain doit se doubler d'une intervention sur le groupe social pour modifier contenants et contenus des pratiques territoriales. L'urbain se modifie parce que les individus et la société à laquelle ils appartiennent produisent un nouveau territoire. La contrainte, pour les usagers concernés, peut être essentielle : les coûts sociaux qui se dégagent des interviews sont précis : il existait une vie sociale qui s'inscrivait aussi bien à l'intérieur de l'immeuble que dans la rue et ceci au travers de multiples pratiques quotidiennes. Seul l'appartement et les pratiques qu'il induit infirment notre thèse. Ce lieu est toujours représenté comme privilégié, sphère intime à l'intérieur de laquelle aucune pénétration n'est possible. Les "bonjour-bonsoir" souvent exprimés deviennent les garants de la non-violabilité de ce lieu sacré parce que toujours consi-

déré comme le décor "intime" du moi. L'appartement conçu comme lieu privilégié propose une alternative pour que puisse s'affirmer la nécessité de rencontrer l'autre; c'est tout naturellement que l'immeuble et la rue vont alors exercer une fonction relationnelle importante, vitale.

En ce qui concerne l'immeuble, la rénovation signifie une modification du contenu social qui aura sa répercussion dans la rue. Or, cette modification ne sera pas sans conséquences pour les relations sociales à venir ou existantes. En effet, beaucoup d'habitants perçoivent comme un coût social le changement intervenu progressivement et regrettent des situations passées où les relations s'établissaient surtout par la présence d'une population essentiellement autochtone. Avec l'apport d'une population étrangère, les usagers trouveront un prétexte à leur désarroi et une cause à la rupture des relations sociales. Les étrangers d'abord, les jeunes ensuite sont considérés comme des éléments désagrégateurs de pratiques que les interviewés ont tendance à embellir et à maintenir entre "anciens", ce qui renforce leur désarroi : "Dans l'immeuble, on connaît les anciens locataires, on les connaissait tous avant. Les anciens, on les connaît bien, les nouveaux, personne salue. Il y a énormément de saisonniers, des Espagnols. Je ne suis pas contre ces gens, tout le monde peut venir ici, mais il faut reconnaître qu'ils ont de la peine à s'adapter. Ils ne nous disent pas bonjour. Il y a aussi des Portugais, mais ils ne nous saluent pas. Le monsieur à côté, pendant combien de temps il passe devant notre porte, il ne nous dit pas bonjour; c'est un monde dans une même maison. Mais par contre, avec les anciens, on se salue, on discute"(1). C'est cependant la qualité des relations qui est déterminante pour comprendre l'impact de la rénovation urbaine. Nous avons écrit que celle-ci se développait parallèlement à une transformation de la société. Rien n'est plus vrai dans notre cas et la plupart des interviews décrivent des pratiques passées qui contrastent fortement avec une nouvelle façon de vivre imposée par la transformation de la rue. Auparavant, les personnes concernées discutaient dans l'allée de l'immeuble, s'aidaient mutuellement, se reconnaissaient et avaient le sentiment d'appartenir à une collectivité dont l'ancienne morphologie reproduisait en partie

(1) Ce qui met en évidence le rôle du langage, de la culture comme médiateurs dans la formation des relations humaines.

l'image : "Avec les gens qui habitent depuis longtemps on se voit; il y a une dame en-dessous qui vient me voir, qui m'apporte des journaux, qui me demande comment ça va, au moins une fois par semaine ou tous les quinze jours. C'est avec les nouveaux qu'il n'y a pas de relations. On a des petits contacts, mais chacun reste chez soi. On n'ose pas déranger les gens. La transformation de la rue a favorisé l'éloignement, on ne connaît plus les gens". L'extrait suivant rapporte quant à lui le désarroi d'un homme habitant depuis une trentaine d'années à la rue du Prieuré : "On se connaissait tous. On a tous élevé des gosses qui ont trente-cinq ans maintenant. C'était formidable. Mais maintenant, c'est épouvantable, vous n'avez pas de rapports. Il n'y a rien. Vous pouvez mourir ici, oui, mourir, il n'y a pas un mot, rien. Pas un mot, rien". Actuellement l'anonymat est donc de rigueur sauf parfois entre anciens usagers. Quant aux nouveaux immeubles, les relations possibles ne se sont jamais développées et ne se développeront jamais parce que l'appartement, au même titre que la rue, devient support à une activité productive qui procède par lieux d'expression différents (lieux de travail, d'habitat, de loisirs, etc...). Ainsi, la modification des relations sociales provoque l'augmentation de la distance sociale à l'intérieur de l'immeuble entre les habitants. Cette dégradation du système relationnel apparaît également à une autre échelle. En effet, conjointement à la transformation des relations sociales à l'intérieur de l'immeuble, la rue subit un processus identique. Prolongement de l'immeuble, elle fut pratiquée comme lieu de représentation des pratiques sociales qui se concrétisaient au café, à l'épicerie ou devant l'atelier de l'artisan : "Il y avait encore des petits commerces quand on est arrivé. Il y avait des artisans. On les voyait, on les saluait, on buvait un verre au bistrot avec eux. Ils sont tous partis; je ne sais pas ce qu'ils sont devenus. C'est la démolition qui les a fait partir". Ces lieux, véritables traits-d'union entre les usagers, points de convergence d'une collectivité mal définie, étaient fortement reconnus et pratiqués par les personnes intéressées : "On fréquentait énormément les commerces de la rue. On donnait des gratins à cuire au boulanger d'en face. On n'a jamais si bien mangé qu'à cette époque. On préparait le gratin et on le lui apportait en descendant et, en rentrant, il n'y avait plus que la salade à préparer. Chez Chappuis, ça dansait tous les samedis soirs. Je fréquentais beaucoup les bistrots,

c'était vraiment les habitants. Les gens venaient facilement en famille boire l'apéritif. Ca a beaucoup changé. Les bistrots se sont modernisés avec la transformation de la rue".

Nous avons vu que ce rôle de la rue était renforcé par l'absence d'habitudes prises par les usagers de recevoir quelqu'un chez eux, d'où la nécessité de "descendre" dans la rue pour exprimer leur volonté de rencontrer son voisin : "(...) on ne se reçoit pas chez nous avec les connaissances. On se parle quand on se rencontre dehors. Dans le temps, non plus on ne recevait pas de gens. On était trop pauvre, puis on était trop serré, j'avais quatre enfants. On se retrouvait dans la rue, dans les commerces". Or la rénovation urbaine suppose la disparition ou la transformation des lieux cités, ce qui provoquera un vide phénoménal qui obligera les usagers à retourner dans leurs "coquilles individuelles" (l'appartement) puisque pour eux, le sens de la rue se perd définitivement : "C'était presque le rendez-vous, on ne peut pas dire tous les soirs, mais presque. En buvant une bière au passage ou un ballon on s'arrêtait au bistrot parce qu'on savait qu'on allait trouver un copain pour discuter; mais ça a bien changé, c'est plus pareil. Il y a pas mal de copains du salon du pauvre (le café) qui ont disparu. On ne trouve plus l'ambiance qu'on trouvait il y a des années en arrière. On savait que le vendredi soir vous trouviez des copains pour faire une partie de cartes, tandis que maintenant les gens partent boire un verre, on fait la causette un moment, mais après... on ne stationne pas".

La présence des nouveaux habitants renforce le vide créé par la disparition du rôle joué par la rue comme lieu d'expression des relations sociales. Beaucoup de personnes interviewées citent la non-intégration des nouveaux habitants comme facteur de désintégration de la vie sociale et économique de la rue. Ce sont des habitants, nous l'avons déjà brièvement perçu, qui vivent à l'extérieur de la rue, elle-même transformée en support à l'appartement-dortoir : "Moi, quand je suis arrivée comme commerçante au magasin de tabac, on avait tous les clients des petits immeubles, des vieux immeubles du Prieuré. C'étaient tous des ouvriers ita-

liens ou des petits commerçants et c'étaient de très bon clients. C'était un petit peu un village tandis que maintenant on ne connaît plus personne et puis les gens qui sont venus habiter les nouveaux immeubles, ils ne se servent plus chez les commerçants, ce sont des clients pour grandes surfaces". La rénovation fait disparaître les activités traditionnelles et obligent les usagers à développer de nouvelles pratiques à l'échelle du quartier, voire de la ville. Les nouveaux habitants ne font que renforcer un état de fait propre aux sociétés actuelles. En effet, la rénovation a pour caractéristique de proposer non seulement des nouveaux usagers mais également de nouvelles activités non intégrées au paysage très localisé de la rue du Prieuré. Les boutiques de luxe commencent à apparaître (habillement, bijoux) et s'inscrivent, avec d'autres activités (bars privés, restaurants, etc...) comme nouveaux lieux d'expression d'une clientèle ne résidant pas dans la rue, et banalisant de ce fait son rôle à l'image de l'ensemble du quartier. La rue, tout en maintenant d'anciens usagers et d'anciennes activités en régression constante, produit de nouveaux lieux et de nouveaux individus aux pratiques territoriales intégrant l'ensemble du quartier ou de la ville. Changement d'échelle lié à un changement d'habitudes et de vie : "Tous les petits commerces ont disparu. Il y avait de tout, ça donnait un contact plus agréable. On se connaissait dans la rue, on se rencontrait, on allait boire un verre. Il y avait des cotteries, ce qui n'existe plus. Mais avec les gens âgés, tout d'un coup, tout le monde est parti sur de gros frais de logement, d'autres, des voitures, alors ils ne peuvent plus s'arrêter pour boire l'apéritif. Les gens s'installent, et le coût de la vie fait qu'ils ne viennent plus au bistrot. Maintenant je ne connais plus personne, c'est fini".

Une autre expression du coût social est développée par les usagers : celle de la perte de l'intimité de la rue. Les anciens habitants, commerçants et artisans n'ont plus le sentiment d'appartenir à une communauté. Le cadre urbain éclate, la communauté suit le même processus, La nouvelle morphologie provoque l'apparition d'une agressivité (l'aspect architectural, les jeunes, les étrangers, etc...) qui brise l'enveloppe socio-territoriale à l'intérieur de laquelle les usagers du Prieuré avaient l'habi-

tude de vivre. La rénovation implique une généralisation des formes, une transformation totale où le sentiment d'appartenance à un cadre particulier s'estompe. L'unique est remplacé par le commun. L'irréversibilité de cette "décadence" s'exprime également par le sentiment d'éloignement auquel les usagers sont confrontés. On s'éloigne de plus en plus des personnes que l'on connaît parce que les habitants n'éprouvent plus la nécessité de descendre dans la rue pour faire leurs achats ou aller au café. Ce désintérêt existe parce qu'ils se considèrent comme trop vieux ou comme désarçonnés par la mise en valeur de nouvelles pratiques. L'éloignement ressenti s'exprime par le départ de voisins dans d'autres quartiers, par la disparition de l'épicerie, par le changement de propriétaire du café habituel ou par la transformation de l'atelier de l'artisan en boutique de luxe : "(...) ce qui est dommage, c'est d'avoir vidé le quartier pour mettre les gens dehors. Ce n'est pas juste de transplanter les gens ailleurs. Ca a tout tué. Les commerces ont disparu à cause de cela. Les nouveaux venus vivent autrement. C'était une rue plus personnalisée, c'était sympathique".

L'incompatibilité entre les deux groupes d'usagers est grande et incite les habitants à se refermer sur eux-mêmes à l'intérieur de l'appartement qui retrouve une actualité inespérée. Une telle situation provoque progressivement l'éloignement entre anciens locataires, renvoyés désormais à leur solitude : "Ce qu'il y a de pire, c'est le dimanche : vous ne voyez personne, vous n'entendez personne, les gens sont loin. C'est triste le dimanche. Dans le temps, les gens étaient plus chez eux, ils allaient dans la rue faire de petites promenades, ils allaient au café. Maintenant ils fuient chez eux. Parce qu'on a connu autre chose, on est choqué du changement".

En définitive, les interviews donnent une image de la société urbaine, celle que nous vivons, et qui inscrit le territoire comme une construction à l'intérieur de laquelle la trame relationnelle prend une originalité certaine, celle décrite ci-dessus. L'appartement, haut lieu de reproduction des forces productives, estompe la rue, voire le quartier, pour devenir un nouveau lieu d'expression individualiste face à l'ancienne collectivité

locale que la rue animait. Fait intéressant : c'est parfois l'interview qui faisait prendre conscience de la solitude et de la modification profonde des pratiques dues :

- à la modification du contenu social de l'immeuble, de la rue
- au départ d'habitants, de commerçants et d'artisans
- à la mort de certains usagers
- à la modification du rôle de la rue : jadis lieu d'affirmation des relations sociales, aujourd'hui support à des activités ne jouant plus un rôle local, mais plus général.

En conclusion, nous pouvons écrire que le coût social engendré par la rénovation urbaine, dans le cadre de son impact sur la trame relationnelle existante, s'exprime, au-delà des particularités exposées, à travers deux expressions fondamentales et centralisatrices, qui sont l'anonymat et le changement d'échelle géographique qui caractériseront désormais le nouveau débat sur la territorialité des usagers concernés.

1. 2. L'anonymat

Si l'appartement fut toujours considéré comme le lieu d'un vécu intimiste à l'abri des regards voisins, l'immeuble et son prolongement, la rue, formaient ensemble le lieu de réalisation des contacts sociaux. Les interviews font apparaître une "originalité" de la rue que les habitants ont de la peine à définir mais qui leur permet de s'identifier à tout en se distançant du reste du quartier. Ce n'est pas dans la perte de cette "originalité" qu'il faut rechercher le fondement essentiel de l'anonymat, mais elle en est une des composantes avec la modification du genre de vie.

L'anonymat s'installe d'abord à l'intérieur de l'immeuble, au moment du changement de population, lors de l'arrivée de travailleurs étrangers par exemple. L'anonymat s'installe également dans la rue à partir de l'instant où de nombreux nouveaux usagers viennent occuper les nouveaux immeubles construits. Pour les personnes interrogées, ces processus aboutissent à une perte d'identité qui fait que l'on ne reconnaît plus

personne. Avant la rénovation, "connaître quelqu'un", c'était aussi nommer son lieu d'habitation et ses pratiques territoriales. Avant la rénovation, le tabac, le café ou l'épicerie servaient de lieux privilégiés de rencontre fixant le pouls de la rue et fournissant également nombre de renseignements sur l'ensemble des habitants : "Avant, vous vouliez un renseignement, vous cherchiez quelqu'un, et bien vous alliez au tabac; ils connaissaient la rue, c'étaient tous des clients. Avec ces discounts, les gens vont acheter leurs cigarettes en grandes cartouches, vous n'avez plus de contacts, c'est terminé. Il faut se faire une raison, ce sera partout pareil, partout". Cette perte d'identité assimilée à la formation de l'anonymat urbain est renforcée par le fait que la rue, anciennement, était moins habitée, les maisons étant de moindre hauteur. Il était donc beaucoup plus facile de cerner le contenu social puisque celui-ci était plus facilement dénombrable : "Dans le temps, il y avait moins de monde dans la rue; les maisons étaient plus petites, les gens devaient se connaître plus et les dames travaillaient moins. Elles se connaissaient entre elles, on discutait dans les escaliers (...)".

L'anonymat relève également de la modification du rôle de la femme. Auparavant, elle ne travaillait pas. Ses diverses occupations ménagères lui permettaient d'entretenir, entre autres, une trame relationnelle le plus souvent reprise en main par les hommes en fin de journée, lorsque ceux-ci rentraient du travail. De nos jours les femmes travaillent, soit pour subvenir aux besoins familiaux, soit pour dégager leur propre identité face à une organisation sociale qui les opprime. La conséquence est alors immédiate : la rue se vide et renforce l'anonymat mis en évidence.

L'anonymat se crée encore à partir du comportement collectif d'une certaine classe d'âge d'individus, les personnes âgées. Encore nombreuses à la rue du Prieuré, elles sont la dernière expression vivante d'un passé que seule la mémoire peut encore actualiser. Ces personnes ont de graves problèmes d'adaptation face à la rénovation urbaine et la solitude qu'elles ressentent, l'agressivité qu'elles manifestent n'expriment que les regrets d'une perte de relations sociales et d'habitudes, éventuellement aussi

l'humiliation parfois éprouvée d'habiter un ancien immeuble. Ces personnes s'enferment chez elles avec le sentiment d'avoir tout perdu. Tout incite à l'isolement, au repli sur soi.

La dernière expression de cet anonymat nous permet de faire la liaison avec le phénomène suivant : les nouveaux habitants de la rue vivent la plupart du temps loin de leur lieu d'habitation et n'utilisent de ce fait aucun commerce ou artisan de la rue. L'ensemble des activités humaines, pour ces usagers, sont projetées vers d'autres lieux, à une autre échelle, celle du quartier ou de la ville.

1.3. Le changement d'échelle géographique

Lorsque les habitants s'expriment sur la présence des relations sociales avant la rénovation, ils dévoilent des pratiques qui serrent de près les lieux bien précis que sont l'immeuble et la rue du Prieuré dans lesquels se sont inscrites, parfois depuis longtemps, les diverses territorialités des usagers concernés. L'homme et la rue devenaient un binôme d'une représentation d'un vécu et d'un perçu qui liait fortement l'habitant à son lieu de résidence. A l'échelle de la rue, les personnes interviewées n'ont aucune peine à mettre en évidence les relations sociales qui existaient avant la rénovation, parce qu'eux-mêmes se considéraient comme les uniques acteurs à l'intérieur de ce vécu. La rénovation urbaine apparaissant, l'expression orale impose la description d'un vécu qui ne concerne plus la rue uniquement, mais le quartier, voire la ville; "Dans la rue, je ne connais personne. Dans la rue il y avait des petits commerces, je faisais mes achats dans la rue. Maintenant, c'est fini, je vais aux halles. On ne fait plus tellement les courses dans le quartier. On ne connaît pas les nouveaux venus, on ne sait pas ce qui se passe". Sur le plan économique, les commerces, jadis lieux de rencontre et d'information, diffusés sur l'ensemble de la rue, n'avaient que très rarement une envergure d'action qui dépassait les limites de la rue du Prieuré.

La rénovation de l'ensemble du quartier des Pâquis remplace le petit commerce par la grande surface commerciale rassemblant des propositions

d'achat concentrées massivement en un lieu plus ou moins central (la Migros de la place de la Navigation par exemple) et chargée, non plus d'être le relais ou le prolongement de l'immeuble, mais uniquement de rationaliser le temps de la ménagère en lui proposant en un seul endroit une multiplicité de produits que les petits commerces proposaient de façon plus diffuse : "Dans le temps, je faisais mes commissions dans la rue. Dans la maison même, il y avait une épicerie. C'était plein de petits magasins. Je me suis servie pendant des années à l'épicerie. Maintenant il n'y a plus rien. Maintenant, je suis comme tout le monde, je vais à la Migros". Pour s'alimenter, l'usager de la rue du Prieuré développe une nouvelle territorialité à l'échelle du quartier. Dans de nombreux interviews, cette nouvelle impossibilité de s'approvisionner en biens divers (alimentaires ou non) fut exprimée, d'où l'obligation de recourir aux grandes surfaces situées dans le quartier (Migros et Coop de la rue de Lausanne, de la place de la Navigation) ou dans le centre urbain (Placette, City). Pour les nouveaux usagers, leurs pratiques territoriales s'expriment déjà en grande partie à l'échelle plus petite du quartier ou du reste de la ville. Ces nouveaux ne sont pas connus ou reconnus par les anciens qui fonctionnent encore sur des modèles à l'échelle de la rue.

L'inverse se passe également : la rénovation propose actuellement, dans la rue du Prieuré, de nouvelles activités (1), des cafés transformés (parfois en restaurants ou clubs) qui ne sont pas destinés uniquement aux habitants de la rue. L'apparition de ces activités est liée à la rénovation des secteurs Pâquis et Sécheron. Ainsi, une population venant de la ville ou du reste du quartier envahit la rue, s'approprie momentanément ses différents lieux pour s'alimenter en objets de luxe ou se restaurer ou encore s'amuser.

(1) Boutiques d'habits, de bijoux, magasin de meubles, agence de voyages, compagnie d'assurance, location de voiture, import-export, radio-télévision.

Sur le plan social, la perception du changement d'échelle est liée, nous l'avons vu, à la présence de nouveaux usagers qui choisissent leur localisation dans la rue du Prieuré en fonction de critères individuels (proximité du lieu de travail, prix des loyers, qualité de l'appartement) ou au hasard.

Le développement de la société sur un territoire plus ou moins limité a nécessité un aménagement de la surface à disposition qui oppose deux mondes, le fonctionnel et l'organique, étroitement liés au changement d'échelle. Le fonctionnel serait perçu au niveau de la ville (habitat, travail, loisir) alors que l'organique (vivant) serait plus localisé au niveau de la rue. En effet, la trame relationnelle passée décrite par les usagers nous fait penser à un monde vivant où chacun se reconnaissait tout en privilégiant des lieux chargés de fixer l'autonomie individuelle. Un réseau de relations intense allant de l'immeuble à la rue, de l'habitant au commerçant ou artisan façonnait une territorialité inscrite dans un rythme particulier imposé par les usagers eux-mêmes. La rénovation a modifié ce rythme en proposant une production urbaine à l'image de toutes les rues construites ou reconstruites dans le quartier ou dans la ville : l'homogénéité morphologique (pas encore complète) bouleverse dans sa forme, une portion de territoire tout en détruisant le contenu socio-économique pour l'intégrer à l'ensemble du quartier des Pâquis. Le fonctionnel apparaît et avec lui un assemblage d'hommes et d'activités qui vont façonner le nouvel enjeu proposé : une rue du Prieuré chargée de devenir un élément (ou vecteur) fonctionnel à l'échelle du quartier afin de privilégier sa situation géographique. Pour réaliser un tel objectif, il convient d'éliminer le sens des lieux d'échanges et de communications que sont l'immeuble, le commerce et l'atelier au profit d'une fonctionnalité imposant, à l'échelle du quartier, des activités spécialisées (résidences de luxe, hôtels, restaurants, etc...) conformes aux goûts des usagers momentanés ou permanents qui viennent actuellement occuper ce secteur démographique.

Aujourd'hui, plus rien ne peut nous faire percevoir la rue du Prieuré comme une entité originale. La rue du Prieuré propose des pratiques

qui cherche à maximiser les relations non plus sociales, mais économiques. Toute l'organisation urbaine actuelle dilue des lieux privilégiés comme celui de la rue du Prieuré à l'intérieur d'une organisation plus générale qui transforme les rues de desserte résidentielles en vecteurs-transits, circulatoires. C'est la rénovation urbaine qui est l'outil de cette modification du rôle de la rue et du passage de l'organique au fonctionnel.

1.4. La mobilité résidentielle

L'importance de ce thème est capitale comme affirmation de la modification du rôle de la rue. En examinant de plus près la durée d'établissement de l'ensemble des personnes interviewées, nous constatons que la plus grande partie des habitants résident ici depuis plus de vingt ans. Cela signifie que les pratiques territoriales, avant la rénovation, inscrivaient les usagers dans une intégration progressive qui se concrétisait au travers de multiples relations débouchant sur la connaissance et la reconnaissance de l'environnement urbain immédiat (l'immeuble, la rue) : "Moi je suis attachée à cet appartement, j'y ai eu mes cinq enfants, ma famille. Non, je ne veux pas partir, je suis trop attachée à la rue". Cet environnement se désagrège sous la pulsion de la rénovation qui substitue à la permanence résidentielle une mobilité de plus en plus grande, liée à la qualité des nouveaux immeubles construits, mais également à un acte social qui fait du nomadisme urbain une des caractéristiques de la société actuelle. "Il y a des nouveaux venus qui repartent après quelques mois des nouveaux immeubles. Ça change tout le temps. Les nouveaux ne restent pas dans le quartier".

La plupart des anciens habitants restent attachés à la rue et ne désirent pas la quitter. Pour cela, ils avancent des raisons fort diverses allant de l'affectivité à la jouissance d'une situation favorable permettant de minimiser certains temps de déplacements. Telle est l'opinion de cette habitante résidant depuis plus de trente ans à la rue du Prieuré : "Je me sens attachée à la rue. En été, il y a les parcs, on est à côté, ça fait

beaucoup. On est en ville rapidement, c'est central et puis avec toutes les maisons neuves qu'ils font, ça a meilleure allure (...)" . Proche du centre-ville, la rue permet l'accès au lac, à la gare et à l'autoroute. Quant à la mobilité des nouveaux-venus, elle est exprimée par les anciens locataires qui assistent aux multiples départs et arrivées, aussi bien dans les immeubles récents qu'anciens.

Autrefois, l'éclatement territorial entre le lieu d'habitation et le lieu de travail était réduit ou n'existait pas en raison des dimensions de la cité. A cet élément s'ajoutait une permanence de l'habitat liée peut-être aux multiples situations de crises politico-économiques qui obligeaient les usagers, devant l'insécurité du devenir social, à maintenir certains acquis, d'où toute une habitude prise par une génération que nous retrouvons en grande partie dans la rue du Prieuré. Le développement urbain multiplia les tâches et les lieux, maximisation d'une division du travail et du territoire aboutissant aux premières formes de nomadisme urbain (les cités-satellites par exemple). Par la suite, les rues d'une cité, combinatoires subtiles d'une territorialité regroupant sur une portion de territoire restreinte la plus grande partie des activités humaines, s'estompaient en faisant percevoir aux citoyens le changement d'échelle géographique d'un vécu, changement rendu nécessaire par le développement fantastique de la technologie industrielle et de certaines activités tertiaires.

A Genève, le nomadisme urbain s'exprime en fonction de deux objectifs à prendre séparément ou non, l'habitat et le travail, réglés sur des axes reliant d'une part, les communes entre elles (migrations inter-communales), d'autre part, des portions de territoires à l'intérieur d'une même commune (migrations intra-communales, inter- ou intra-quartiers lorsqu'il s'agit d'une commune essentiellement urbaine comme la commune Ville de Genève). La lecture des tableaux statistiques nous permet, dans le cadre d'une analyse sur la Ville de Genève, de faire la synthèse des formes migratoires liées à l'habitat :

Tableau 33.

POPULATION RESIDENTE ET MIGRATIONS INTER-COMMUNALES
ET INTER-QUARTIERS, PAR SECTEUR DEMOGRAPHIQUE,
EN VILLE DE GENEVE, EN 1979 (1) (Nombres absolus)

Secteurs démographiques	Pop. résidente	Immigration		Emigration	
		Inter- communale	Inter- quartier	Inter- communale	Inter- quartier
Cité-Centre	6.700	273	538	411	665
Saint-Gervais	3.491	161	262	196	493
Délices-Grottes- Montbrillant	10.351	383	720	546	787
Pâquis	8.063	355	745	485	1.003
Champel	14.780	578	1.030	606	806
La Cluse	13.113	580	969	742	1.127
Jonction	12.585	593	948	693	862
Bâtie-Acacias	4.166	265	307	348	306
Eaux-Vives- Lac	16.697	677	930	732	1.026
Florissant- Malagnou	10.777	439	762	419	530
Sécheron	4.715	180	484	240	423
ONU	243	9	18	24	21
Grand-Pré- Vermont	9.640	266	529	328	443
Bouchet- Moillebeau	9.985	220	430	347	308
Charmilles- Châtelaine	17.868	693	1.041	814	869
St-Jean-Aïre	7.916	239	407	330	451
T O T A L	151.090	5.911	10.120	7.261	10.120

(1) S.C.S., *Annuaire statistique 1980, Genève, 1980*, pp. 48 et 81.

Les secteurs qui reçoivent le plus d'immigrants sont soit les secteurs périphériques (Champel, Charmilles-Châtelaine, Florissant-Malagnou), soit des secteurs centraux subissant les processus de rénovation (La Cluse, Jonction, Eaux-Vives-Lac). L'ensemble de ces secteurs possède les plus hauts scores dans les deux formes migratoires. Notons également le fort brassage inter-quartier du secteur Délices-Grottes-Montbrillant (secteur en attente de rénovation) ainsi que des Pâquis (en cours de rénovation). Quant aux secteurs qui se vident le plus, ils sont également liés à des processus de rénovation (Pâquis, Jonction, La Cluse, Eaux-Vives-Lac) ou, au contraire, à des secteurs plus récemment urbanisés (Charmilles-Châtelaine, Champel). Notons également l'émigration forte du secteur Délices-Grottes-Montbrillant. Cela signifie qu'il n'y a pas une logique migratoire favorisant tel ou tel lieu, les secteurs les moins touchés atteignant leurs scores en fonction de leurs caractères spécifiques : l'ONU et ses organisations internationales, Bâtie-Acacias et sa zone industrielle et commerciale, Cité-Centre et Saint-Gervais et la présence importante des activités tertiaires. Cela implique que l'ensemble des secteurs liés à la résidence subissent un brassage annuel de population, signe d'une mobilité inter- ou intra-communale qui oblige les citoyens à changer de lieux plusieurs fois dans leur existence. Examinons le tableau suivant, qui exprime le poids de ces migrations en fonction de la population résidente et qui sera chargé de nous faire comprendre s'il faut en réalité déjà accorder de l'importance à ce phénomène qui risque de modifier, à plus ou moins long terme, les multiples aménagements urbains, locaux (au niveau de la rue par exemple) en généralisant à l'ensemble de la ville ce que nous avons déjà perçu dans le cas particulier de la rue du Prieuré :

Tableau 34.

MIGRATIONS INTER-COMMUNALES ET INTER-QUARTIERS
PAR SECTEUR DEMOGRAPHIQUE, RAPPORTEES EN NOMBRES RELATIFS
PAR RAPPORT A LA POPULATION RESIDENTE DE CHAQUE
SECTEUR EN VILLE DE GENEVE EN 1979

Secteurs démographiques	Immigration		Emigration	
	Inter- communale	Inter- quartier	Inter- communale	Inter- quartier
Cité-Centre	4,1	8,0	6,1	9,9
Saint-Gervais	4,6	7,5	5,6	14,1
Délices-Grottes- Montbrillant	3,7	7,0	5,3	7,6
Pâquis	4,4	9,2	6,0	12,4
Chapel	3,9	7,0	4,1	5,5
La Cluse	4,4	7,4	5,7	8,6
Jonction	4,7	7,5	5,5	6,8
Bâtie-Acacias	6,4	7,4	8,4	7,3
Eaux-Vives-Lac	4,1	5,6	4,4	6,1
Florissant- Malagnou	4,1	7,1	3,9	4,9
Sécheron	3,8	10,3	5,1	9,0
ONU	3,7	7,4	9,9	8,6
Gd-Pré-Vermont	2,8	5,5	3,4	4,6
Bouchet- Moillebeau	2,2	4,3	3,5	3,1
Charmilles- Châtelaine	3,9	5,8	4,6	4,9
St-Jean-Aïre	3,0	5,1	4,2	5,7
T O T A L	3,9	6,7	4,8	6,7

Ce tableau situe immédiatement l'importance des migrations par secteur démographique : un pourcentage compris en moyenne entre 4 et 9 % situe la marge de développement de ces mouvements liés à la résidence. Nous

constatons que ce sont les migrations inter-quartiers qui jouent un rôle essentiel dans cette mobilité humaine qui recouvre assez bien l'ensemble des secteurs démographiques, action homogénéisante avec des particularités pour l'émigration inter-quartier des secteurs Saint-Gervais et Pâquis où le flot important de personnes quittant chaque quartier n'est que faiblement compensé par rapport à un certain équilibre constaté sur l'ensemble du territoire concerné entre l'immigration et l'émigration. Vis-à-vis de ce même territoire, nous remarquons encore un excédent de l'émigration inter-communale au détriment de l'immigration du même titre. Cela pourrait infirmer nos propositions sur le retour intra-muros déjà développé. Pourtant, il convient de ne pas se faire d'illusion, car certains secteurs démographiques ont renversé cette tendance (Florissant-Malagnou par exemple) ou la renverseront dans les années à venir (Champel, Eaux-Vives-Lac, Jonction, Grand-Pré-Vermont, Charmilles-Châtelaine). Chaque année, environ 4 à 5 % de résidents reviennent s'installer en Ville de Genève et dans une proportion un peu plus forte (5 à 6 %) quittent cette commune pour aller s'installer ailleurs dans le canton. Durant la même année, 6 à 7 % de résidents en moyenne, changent de quartier (immigration/émigration); ce pourcentage, déjà éloquent, définit une mobilité suffisamment uniformisée pour comprendre que le nomadisme urbain est un fait de société à percevoir à l'échelle de la ville ou du canton.

Ainsi le thème de la permanence et de la mobilité résidentielles décrit des situations produites à grande (la rue) et à plus petite (le quartier, la ville) échelles. En réalité, ceci explique que les pratiques individuelles et collectives se développent sur des territoires de plus en plus vastes. A cause de cela et à cause du renforcement de l'anonymat qu'il développe, ce thème, de façon subjective il est vrai, sera perçu comme un coût social. En effet, rien ne permet, à priori, d'émettre un jugement de valeur sur les nouvelles pratiques développées non plus à l'échelle de la rue, mais à l'échelle du quartier d'abord, de la ville ensuite.

1.5. Le racisme et la xénophobie

En lisant certains extraits d'interviews, il ressort un antagonisme parfois violent entre résidents suisses et étrangers, antagonisme développé à partir du moment où la présence de l'élément étranger vient rompre un genre de vie fondé sur des relations sociales intenses à l'intérieur de l'immeuble surtout. Les locataires suisses ne feront pas l'effort de comprendre la situation du travailleur étranger projeté dans un milieu qu'il ne connaît pas et qui tente, pour survivre, de retrouver sa propre identité en développant une forme de vie qui lui rappelle son pays d'origine. De là surgit la xénophobie, que nous percevons comme coût social pour les anciens habitants, commerçants et artisans interviewés. En effet, la présence des étrangers a modifié leur propre genre de vie et développé en eux un sentiment d'amertume et d'agressivité face à des locataires aux origines différentes. Si certains déclarent ouvertement leur hostilité à cette présence étrangère, d'autres nuancent leurs arguments, racisme et xénophobie latents qui ne cherchent que quelques prétextes pour se développer. Ce thème peut surprendre par son étendue; dans nos interviews, il prend en effet une place importante qui se justifie également par la présence, dans la rue du Prieuré, du Foyer Saint-Justin, première reconstruction d'un immeuble qui reçoit une population en grande partie de race noire au sujet de laquelle les avis divergent parfois de façon profonde. Quant à nous, nous soulignons que la première manifestation xénophobe (ou raciste) vient de certains acteurs qui placent des saisonniers dans des immeubles en attente de démolition, comme ce fut le cas pour la rue du Prieuré, qui en placent parfois plusieurs dans un même appartement. Aux comportements de certains aménageurs, répond la xénophobie et le racisme des locataires qui remettent en cause la présence de ces travailleurs étrangers comme si ces derniers étaient responsables de la rupture sociale désormais établie dans la rue en question et voulue par les décideurs/aménageurs : "On était tous des Suisses. D'abord pour commencer, sans être raciste, mais il faut être logique, on était tous des Suisses; on a tous élevé des enfants dans cette maison, il n'y a pas eu de problèmes. Mais maintenant, c'est infernal. Parce que vous savez, on est envahi par les étran-

gers (...). Ils vivent à leur rythme. Oui, oui, oui, il y a un moment que cela a commencé avec les étrangers. On a eu des Portugais ci-dessus, mais c'est effroyable. On leur a donné un appartement que des Suisses voulaient au premier étage, c'est eux qui l'ont eu. Des appartements comme cela, j'estime que c'est pour pouvoir faire vivre des ouvriers suisses".

En réalité, le malaise est certain. L'agressivité des personnes interrogées face aux étrangers est bien réelle et participe à ce phénomène de perte de relations sociales que nous formulions auparavant. Le racisme est un coût social parce que la présence des étrangers, dans la rue du Prieuré, est liée directement au processus de rénovation : d'une part, les étrangers apparaissent dans les anciens immeubles que les Suisses ou autres occupants abandonnent parce que les propriétaires ou régisseurs n'entretiennent plus les appartements; d'autre part, les étrangers apparaissent dans les nouveaux immeubles construits. La population étrangère investit ainsi l'ensemble de la rue, ce qui fait percevoir à l'ancien usager qu'il n'est plus chez lui. La langue, le genre de vie, le statut socio-professionnel des travailleurs saisonniers ou étrangers travaillant dans les institutions internationales ou fréquentant le Foyer Saint-Justin, tout incite au rejet et à l'agressivité parfois violente (1). L'étranger est rendu responsable de tous les maux supportés par les habitants (c'est à cause de lui que les gens partent, c'est lui qui prend les appartements qui devraient être réservés à des Suisses, c'est encore lui qui est incapable de s'adapter à son nouveau milieu, etc...) : "Oh, mais c'est épouvantable. C'est d'abord des Noirs, beaucoup de Noirs, je vous dis. Sans être raciste, vous le devenez par la force des choses. Ils font du bruit, ils se conduisent mal. Vous les voyez là, dans la rue, c'est tout juste s'ils ne vous attrapent pas par le bras. Certains, pas tous. Vous en avez qui sont très gentils, mais franchement, c'est épouvantable. Et puis alors les Espagnols. Là encore, les Italiens sont les moins désagréables. Les Espagnols sont arrogants, fiers, quelle horreur. Et puis les Portugais, c'est la même chose. Nous autres Suisses, on est des imbéciles".

(1) "Le changement de population est mal vécu, aussi bien à l'égard des travailleurs étrangers saisonniers que des fonctionnaires internationaux" (Hospice général, op. cit., p. 13).

Les habitants interrogés privilégient la permanence de l'habitat comme jouissance du droit à la fixité des comportements. Le Suisse habitant depuis longtemps un immeuble n'a pas à s'adapter à la nouvelle composition sociale de ce même immeuble si celle-ci vient à changer.

Les conflits existent et il convient de ne pas les nier parce qu'ils sont justement inhérents à la transformation du tissu urbain. La rue se transforme, de nouvelles pratiques territoriales sont imposées ainsi que la confrontation avec un nouveau contenu social : la charge est trop lourde : l'agressivité et le refermement sur soi-même aboutissent aux expressions mises en évidence. En réalité, le sentiment de n'être plus chez soi est dû en grande partie à cette perte d'identité déjà évoquée. Ces manifestations xénophobes sont peut-être révélatrices du refus du modelé urbain proposé. La rénovation a provoqué le départ d'habitants que les anciens usagers connaissaient pour fixer, dans les mêmes lieux, des inconnus, étrangers de surcroît. Il est donc très difficile d'accepter, pour les habitants concernés, qu'un travailleur saisonnier, que le mode de production à finalité productiviste a toujours présenté comme un bâtard de l'organisation sociale, puisse un jour occuper le même immeuble, le même appartement qu'un Suisse : "Tous les bâtiments neufs sont habités par des étrangers. Et le Foyer, c'est un quartier nègre. Je ne suis pas raciste, mais c'est moi l'étranger. Dans mon immeuble, les étrangers sont de plus en plus nombreux". A l'aspect quantitatif, répond un aspect qualitatif cité par cette ancienne habitante (vingt-sept ans dans la rue), aujourd'hui sans profession : "Les autres personnes ne sont pas tout-à-fait dans notre genre? vous avez des Espagnols, enfin... Ce ne sont pas des gens qui ont nos habitudes n'est-ce pas ?".

Ces positions racistes, exprimant un coût social pour les personnes qui les mettent à jour, sont surtout le fait d'usagers dont l'âge varie entre quarante-cinq et septante-cinq ans. Les interviewés moins âgés n'ont pas véritablement fait état du problème. Au contraire, certains s'accordent même très bien de cette présence et ceci également pour des personnes qui habitent depuis longtemps dans la rue. Cet homme, établi

depuis vingt-sept ans, trouve les occupants du Foyer Saint-Justin agréables : "Il y a beaucoup d'étrangers, il y a le Foyer. Ils ne nous gênent pas, ils font des études. Ils nous laissent tranquille, moi je trouve". Cet avis positif est confirmé par une habitante de la rue présente depuis trente-six ans : "(...) avant d'être malade, j'avais une petite poussette roulante pour aller aux commissions. J'avais des jeunes, ils voyaient que j'avais de la peine, ils venaient me la prendre et me la porter jusqu'à la porte. Des jeunes du Foyer, très polis ces gens. Ils le sont plus que les nôtres".

1.6. Les problèmes de circulation automobile

Ces problèmes sont souvent évoqués par les détenteurs de véhicules, c'est-à-dire ceux qui se sentent directement touchés par des modifications apportées à certaines habitudes en matière de circulation. Les usagers qui ne possèdent pas ou plus de véhicules n'abordent pas ou peu ce problème. Il semblerait que, d'une manière générale, la rénovation de la rue n'ait pas augmenté la circulation déjà existante. Cependant, la présence journalière des ouvriers travaillant sur les chantiers, la présence des camions liée à ces travaux de rénovation, la motorisation des nouveaux usagers de la rue, tous ces éléments semblent renforcer certaines situations désagréables, notamment celles de ne plus trouver de places de stationnement ou de se trouver pris dans des embouteillages. Pour certains usagers, si la circulation n'a pas augmenté (elle aurait même baissé car auparavant la rue était utilisable dans les deux sens), elle n'en n'est pas moins existante et les décideurs/aménageurs auraient trop tendance à jouer sur la faculté d'adaptation des habitants pour transformer progressivement cette rue de desserte résidentielle en un axe de transit permettant de déboucher du centre des Pâquis sur la route de Lausanne, elle-même artère en pleine mutation chargée d'assurer la liaison entre l'entrée de la ville et le centre urbain. La rue du Prieuré, quant à elle, "dégorge" le centre du quartier d'une masse de véhicules qui cherchent à atteindre la périphérie urbaine par la rue de Lausanne : "C'est une rue à trafic si, si. Parce que c'est la dernière rue qui monte et qui débouche

sur la rue de Lausanne; c'est la dernière de la rue de Berne, vous comprenez ? C'est une rue à trafic, mais maintenant, c'est la mort, quelle horreur la nuit". L'importance de la rue du Prieuré fut acquise dès l'instant où les décideurs/aménageurs décidèrent de faciliter la circulation à l'intérieur du quartier en créant un système alternatif de rues à sens unique (une rue montante, une rue descendante), toutes perpendiculaires à la rue de Lausanne et à la rue de Berne : "La rue était très étroite et dans les deux sens pour la circulation. C'était quelque chose d'inférieur. Il y avait plus de circulation parce que maintenant ils ont fait le système des rues montantes et descendantes. C'est la rue de Berne qui charge la rue du Prieuré; mais la circulation ne nous gêne pas. Je ne sais pas, il me semble qu'il y avait plus de circulation avant". Ce système, approuvé par les habitants, commerçants et artisans, a permis une certaine fluidité du trafic à laquelle vont s'opposer, comme nous le comprendrons plus loin, des problèmes de stationnement.

Le premier coût social à l'intérieur de ce thème est l'expression d'une augmentation de la circulation de la rue : "C'était une rue où on était tranquille; il n'y avait pas autant d'autos, il n'y avait pas ce va-et-vient. Représentez-vous les autos ici : le bruit, la circulation. Il y a des autos qui passent, des camions; il y en a qui sont bloqués, qui ne peuvent tourner. Il en passe. C'est le soir aussi qu'il y a beaucoup de bruit". En réalité, les raisons évoquées sont multiples : présence de plusieurs chantiers, motorisation des nouveaux usagers et des anciens quand ils ne sont pas trop âgés, nouveaux établissements publics attirant une clientèle extérieure à la rue ou au quartier. Il semblerait que la rénovation, en élargissant un petit peu la rue, incite le trafic lourd (camions avec remorques) à investir le quartier et à utiliser la rue du Prieuré comme débouché sur la rue de Lausanne : "C'est un problème de trafic, de parage. Il y a une augmentation du trafic. Maintenant les camions arrivent avec des remorques dans la rue et ils n'arrivent pas à tourner". Cependant, aux dires des usagers, si la rue s'est trouvée effectivement élargie par le recul de nouveaux immeubles côté pair, la situation reste la même sur le plan de la circulation, parce que le parage, de parallèle

au trottoir, est devenu en épi. Ainsi est fait allusion au deuxième coût social à l'intérieur de ce thème de la circulation. L'illustration la plus concrète nous en est fournie d'abord par cet artisan : "Aujourd'hui il faut faire trois fois le tour du quartier pour trouver une place. Avant c'était la belle époque; on pouvait respirer dans la rue. La rue est plus large et les voitures se parquent en épi : c'est un problème pour trouver des places de voiture".

Bien que quelques personnes interrogées ne ressentent pas une modification importante du trafic, nous pouvons affirmer que la rénovation progressive de l'ensemble du quartier se répercute sur la rue du Prieuré et cette répercussion renforce certains éléments d'une situation parfois désagréable pour certains. Pour d'autres, au contraire, la situation s'est améliorée puisque la rue est devenue à sens unique. Le témoignage de ces derniers, tout comme le silence de nombreux interviewés à ce sujet, tendent à nous faire penser que la rénovation urbaine, dans ce cas précis, ne détériore pas une situation dans laquelle le trafic et le bruit furent toujours les éléments d'une quotidienneté : les usagers y sont habitués.

1.7. Autres coûts sociaux

Nous voulons concentrer une série de problèmes apparus en cours d'interviews et qui sont liés étroitement à la rénovation même de la rue du Prieuré. Cette dernière induit toute une série de coûts qui renforce une certaine dégradation de la qualité des pratiques territoriales : le bruit des travaux (depuis de nombreuses années), les dégâts causés aux appartements des immeubles voisins des chantiers, la saleté, etc...

1.7.1. Le bruit des travaux : certains habitants subissent depuis plusieurs années des bruits importants, journaliers. Il est certain que l'organisme soumis à un tel régime subit des dégradations peut-être irréversibles malgré une adaptabilité qui permet aux personnes concernées de continuer à vivre dans la rue : "On a de quoi se plaindre,

ça fait quatre ou cinq ans qu'on subit le bruit des démolitions et constructions, avec la poussière. Bruit, poussière, saleté. Avec ce qu'ils font à côté, il y a des fois où on quitte la maison. Le bruit, ça trouble, c'est pénible. S'il y a des enfants ou des personnes âgées, malades, ce doit être terrible". A l'appui de ce qu'affirme cet ouvrier, habitant depuis une dizaine d'années, une femme établie depuis plus de trente ans dans la rue explique : "Insupportable le bruit pendant les travaux. Il y a tout qui tremble, les assiettes qui tombent dans les armoires; ça dure depuis des années. Je vais m'en aller à la fin de l'année, c'est infernal".

Aux bruits des travaux s'ajoutent ceux liés à la transformation fonctionnelle de certaines parties d'immeubles, transformation induite par la rénovation (carrosserie en-dessous d'appartements par exemple). Cependant, si le bruit est ressenti comme un élément désagréable perturbant la vie des usagers et provoquant parfois leur départ, il peut aussi être perçu comme un mal nécessaire pour aboutir à la rénovation de la rue, et signe d'une présence humaine rassurante : "Les constructions n'ont pas arrêté; ça finit d'un côté, ça recommence de l'autre. Mais le bruit me fait entendre la vie. Quand il y a le silence, je me demande ce qu'il arrive. Le bruit meuble, les bruits dans l'allée aussi".

1.7.2. Les dégâts dus aux travaux de rénovation : la rénovation de la rue suppose la démolition/reconstruction d'immeubles, qui peut provoquer parfois d'importants dégâts dans les appartements des immeubles proches. Ces dégâts, aux causes multiples (accidentelles, dues à des fautes professionnelles) engendrent des désagréments momentanés pour les personnes qui doivent vivre dans un lieu aux murs inondés ou fissurés, sans parler des problèmes relationnels avec les propriétaires ou régisseurs pour faire effectuer les réparations nécessaires. Deux exemples vont situer l'importance de ce coût social. Le premier rapporte une réflexion d'une très ancienne habitante (résidente depuis plus de cinquante ans dans la rue) : "Avec les travaux, ça a fissuré les murs, c'était un vrai désastre; ça s'est fendu et dans plusieurs appartements. Les derniers travaux,

c'étaient des vrais tremblements de terre : tout bougeait quand ils enfonçaient leurs pieux métalliques". Le second exemple rapporte la mésaventure arrivée à une commerçante de la rue de Berne mais résidente depuis près de sept ans dans la rue du Prieuré : "Il y a eu des dégâts dûs à la construction du numéro trois : on a tous été inondés dans la maison; l'architecte, l'entrepreneur a fait une boulette et toute l'eau s'est infiltrée chez nous. Moi, ils m'ont remboursée pour 7.000 francs de dégâts. Tous les tapis, les moquettes ont été fichus, toutes les tapisseries. C'est ma femme de ménage qui a constaté pour la première fois les dégâts : elle a avisé l'entrepreneur qui a dit qu'il fallait attendre la fin des travaux. Ça s'est mouillé pendant deux mois, puis il a fallu enlever tout le plancher. En plus des 7.000 francs, il y a dû avoir pour 7 à 8.000 francs d'entrepreneurs, car il a fallu changer les parquets, faire toute la tapisserie. J'ai été six mois sans parquet dans le salon (...)".

1.7.3. La perte du panorama : cette perte est également un bon indicateur de coût social dans la mesure où la vue dont pouvait jouir tel ou tel locataire sur le lac ou le Salève disparaît derrière les nouveaux immeubles construits et prive ainsi les usagers d'un environnement de qualité : "Quand le numéro dix-huit s'est construit, il n'y a pas eu tellement de bruit à comparer avec maintenant. L'ennui, c'est qu'on nous a enlevé le soleil et la vue. Avant on avait le soleil dans la chambre à coucher; là, c'était plein soleil". Cette dégradation de la qualité de l'environnement peut inciter les habitants à déménager. Ainsi apparaît une distorsion fondamentale entre l'intérêt particulier et l'intérêt collectif. L'intérêt particulier de certains habitants, c'est de pouvoir jouir de la vue et posséder un appartement ensoleillé. L'intérêt collectif, c'est de construire au plus haut gabarit prescrit par la loi afin de permettre au plus grand nombre d'usagers de jouir d'une centralité urbaine parfois retrouvée. En généralisant à l'ensemble du quartier, cet homme exprime un certain désarroi face à l'évolution du bâti urbain, désarroi d'autant plus fort qu'il fut de tout temps usager de la rue (depuis plus de septante ans) : "Nous, nous sommes bien, mais ce n'est pas l'appartement que nous avons dans le temps parce que depuis le Prieuré, c'était une vue splendide. Et puis les cages à lapins sont apparues".

1.7.4. La prostitution : à écouter certains habitants ou commerçants, la transformation de la rue amènerait le développement de la prostitution liée à la présence des nouveaux établissements publics ou des résidences meublées. Il est certain qu'en fonction de l'image que se font certains habitants de leur environnement, cet état de fait, s'il existe réellement, doit être considéré, pour ces personnes, comme un coût social. En effet, pour la plupart des habitants, la prostitution aux Pâquis s'exerce de façon limitée à l'intérieur de certains îlots urbains où les péripatéticiennes exercent leur métier de façon visible ou invisible sans que cela nuise aux habitants. Cette spécificité géographique de la prostitution, si elle devait se modifier et s'étendre à d'autres parties du secteur démographique, serait considérée comme nuisible.

1.7.5. La saleté : dernier élément de ce tour d'horizon des divers coûts sociaux exprimés, la saleté propose une série d'inconvénients liés soit aux travaux, soit aux nouveaux-venus (présence accrue des chiens), soit encore à la nouvelle morphologie de la rue. Deux extraits d'interviews suffisent à concrétiser ce coût : "Une chose que je n'aime pas, ce sont les crottes de chiens dans toute la rue et le quartier. C'est très sale". Cet homme, quant à lui, explique que "depuis les nouvelles maisons, la rue est devenue sale : les voitures se garent et les balayeurs n'arrivent pas à nettoyer. En plus des chiens c'est infernal".

1.8. Les coûts économiques

Le coût social qui apparaît avec la rénovation urbaine est l'expression du mode d'adaptabilité à la nouvelle territorialité qui apparaît avec la nouvelle production urbaine. Les anciennes pratiques, si elles ne s'exprimaient qu'en dehors de la sphère intime des habitants (l'appartement) n'en représentaient pas moins l'expression d'une originalité qui se traduisait par une animation sociale très intense dans des lieux privilégiés : l'épicerie ou le café par exemple. A ces coûts s'ajoutent une série de coûts économiques que nous allons percevoir de façon qualitative. Si ces derniers peuvent se con-

crétiser sous de multiples formes, ils correspondent néanmoins à chaque fois à une atteinte portée aux revenus des usagers.

La rénovation urbaine fait subir aux commerçants et artisans des pertes financières, pendant les travaux, lorsque la rue est obstruée ou que la circulation et le parcage sont rendus difficiles : "(...) la rue est souvent fermée complètement à cause des travaux; les commerçants avaient écrit une pétition; ils ont perdu des clients, certains ne voulant plus venir chez eux parce qu'ils perdent du temps". Une situation pareille fut vécue par les commerçants et artisans du bout de la rue de Berne (1) dont certains furent interviewés en tant qu'habitants de la rue du Prieuré. Ce que nous allons décrire ne concerne pas directement cette rue mais est très révélateur des difficultés rencontrées : "On a essayé d'écrire une lettre quand ils ont bouché les rues de Berne et de Bâle (2) pour dire que les commerçants du fond de la rue (de Berne) étaient vraiment désavantagés et on a adressé une lettre à Monsieur Ketterer (conseiller administratif) et on n'a pas eu de réponse et on a été complètement bouché pendant près d'une année dans les deux rues; on a perdu tous les clients qui venaient de la Navigation, des rues du Levant, de Bâle. La lettre, on n'a pas eu de réponse; on a seulement vu un petit écriteau au début des travaux : "N'oubliez pas les commerçants du fond de la rue de Berne qui sont à votre service" et ils ne nous ont jamais répondu. Comme si les gens voulaient faire des détours pour venir chez nous, cela nous a beaucoup gênés".

(1) Partie qui débouche sur le Prieuré et comprise entre les rues du Môle et du Prieuré.

(2) Pour les travaux de la nouvelle école.

Nous avons vu qu'après les travaux de rénovation, une nouvelle population apparaît avec des habitudes différentes, ce qui se traduit également en termes de coûts économiques pour les intéressés : "Ca ne marche pas. On est trop concurrencé par les grands magasins. Le petit commerce, c'est terminé, on ne vend plus assez. Et en plus on se fait traiter de voleur à longueur de journée alors qu'un ne gagne même pas du 30 % sur la marchandise; mais on est plus cher par rapport aux grandes surfaces, on ne peut pas lutter. La vie de quartier nous permettait de tenir : par les anciens qu'on avait avant; ils n'aimaient pas les grands magasins; l'épicière vous dira la même chose que moi. Ils avaient de la difficulté à s'exprimer parce qu'ils se gênaient un petit peu, parce qu'on leur rendait service. Maintenant les nouveaux qui viennent là, ils dorment là uniquement, ils ne s'arrêtent plus dans le quartier. Ils rentrent quand on ferme. C'est sincèrement dommage cette vie qui disparaît, on est de plus en plus seul".

L'élimination des commerçants et artisans, si elle n'est pas induite directement par la rénovation, l'est par d'autres productions, telles que les grandes surfaces commerciales produites à l'échelle du quartier ou d'une partie de la ville. Le petit détaillant a donc de la peine à subsister : "Les petits commerçants périssent par défaut de clientèle enracinée au quartier, par le mouvement général de concentration des commerces (au centre, en grandes surfaces), par le vieillissement des artisans et commerçants qui ne sont pas remplacés" (1). Plus loin encore, le même rapport explique que "les petites entreprises disparaissent à cause des hausses de prix de location des locaux, des difficultés d'agrandissement ou de transformation, des mauvaises conditions d'accessibilité" (2). Ainsi apparaît la complexité des coûts économiques subis par les commerçants et artisans de la rue du Prieuré. Leur disparition progressive pour les motifs cités ci-dessus permet à d'autres

(1) *HOSPICE GENERAL, op. cit., p. 16.*

(2) *Ibid.*

activités de s'installer en offrant une marchandise non plus destinée à l'alimentation ou à l'équipement des habitants de la rue, mais destinée à alimenter ou équiper une couche de population originaire du secteur Pâquis ou de la Ville. Cependant, pour deux commerçants de la rue du Prieuré, la situation pourrait, au contraire, s'améliorer avec la venue des nouveaux habitants : "Les relations avec les habitants sont bonnes; aussi les relations avec les autres commerçants. On a des contacts, mais pas de relations particulières depuis cinq ans qu'on est là. Cela m'est égal si les gens quittent la rue, car d'autres personnes arrivent, le commerce marche quand même. Il y a même un peu d'augmentation de clientèle depuis que la rue s'est transformée". "Pour moi les gens s'en vont parce que les bâtiments se démolissent. Mais pour mon commerce, cela provoque peu de changements : certains nouveaux arrivants viendront se faire coiffer chez moi".

Le déménagement dans un appartement neuf de la rue du Prieuré est également l'expression d'un coût économique pour les usagers concernés. L'augmentation du loyer, les frais de déménagement et l'obligation de changer de mobilier mieux adapté aux constructions récentes peuvent avoir des conséquences importantes sur les pratiques des ménages en obligeant par exemple les membres d'une même famille à devoir tous travailler pour assumer les nouvelles charges : "On a passé du numéro 4 au numéro 12 (nouvel immeuble). On payait 350 francs pour un deux pièces qu'on devait chauffer nous-mêmes. Maintenant on paie 490 francs pour un trois pièces, mais il a fallu de nouveaux meubles, de nouveaux rideaux, etc... On est au chaud, c'est plus agréable à vivre. Maintenant c'est une autre vie, on a dû s'installer pour la fin". Cet homme établi depuis plus de quarante ans dans la rue donne déjà des indices permettant de comprendre pourquoi certains usagers, et âgés le plus souvent, acceptent cet investissement financier parfois important pour se maintenir dans la rue et finir leur existence dans un lieu connu. L'extrait suivant, provenant de l'interview d'un artisan habitant la rue depuis plus de dix ans, dévoile un second aspect auquel nous avons brièvement fait allusion ci-dessus : "Avant je payais trois pièces 360 francs (numéro 65 de la rue de Berne, donnant sur la rue du Prieuré). Maintenant je paie 660 francs pour un quatre pièces. Pour avoir des appartements comme cela, il faut travailler à deux".

Au cours de nos interviews, certains montants des loyers des nouveaux immeubles de la rue du Prieuré furent cités parce que de nombreux habitants s'étaient renseignés en vue d'un éventuel déménagement (au cas où ils devaient quitter leur ancien appartement); les raisons du pourquoi des renseignements pris sont fort diverses (plus de confort, volonté de rester dans la rue, posséder une pièce de plus maintenant que les enfants grandissent, besoin d'un ascenseur, etc...) et les montants cités furent les suivants :

Immeuble no 3	: 3 pièces	: 690.-- à 760.-- francs
Immeuble no 8	: 4 pièces	: 680.-- francs (ou 720.--)
Immeuble no 12	: 4 pièces	: 600.--, 610.-- et 660.-- francs
Immeuble no 18	: studio	: 475.-- francs et surtout entre 500.-- et 600.-- francs
	2 pièces	: 550.-- francs
	3 pièces	: 650.-- à 700.-- francs
	4 pièces	: 1.000.-- francs
	5 pièces	: 1.100.-- francs
Immeuble no 22	: 3 pièces	: 600.-- francs

Ces prix des loyers ne se veulent en tout cas pas l'expression d'une enquête exhaustive; ils ne sont que des indices relevés à l'intérieur d'une discussion entre l'intervieweur et l'interviewé. La qualité de cette information est cependant certaine puisque nous interrogeons des habitants qui s'étaient directement mis en rapport avec les régies concernées ou parce que les habitants interviewés habitaient les nouveaux immeubles (essentiellement le premier locatif construit, à savoir le numéro 18). Les variations de prix enregistrées pour un même appartement dans un même immeuble sont dues à la modification du montant du loyer en fonction de l'étage (il faut compter 25 francs en plus par étage selon certains locataires).

Le grand problème avec la rénovation d'un quartier, c'est qu'elle fixe non seulement des loyers élevés pour les nouveaux appartements construits, mais qu'elle "oblige" les anciens loyers à s'aligner sur les nouveaux; la pratique est fort courante : quand un locataire quitte un appartement dans un immeuble ancien, on augmente le loyer en justifiant cette hausse par le coup de peinture donné dans l'appartement abandonné et qui n'avait peut-être pas été entretenu depuis plus de vingt ans parfois.

Les coûts économiques peuvent donc s'exprimer de diverses façons mais il faut insister sur la difficulté qu'ont les habitants et commerçants à parler de problèmes financiers, ce qui rend ce travail fort incomplet. Le seul intérêt de cette brève analyse est celui d'un champ possible pour une nouvelle investigation dans ce domaine, recherche spécifique qui devrait, c'est notre hypothèse, déboucher sur les mêmes conclusions. Les habitants n'aiment pas citer le montant de leur loyer parce qu'il peut être un bon indicateur du montant de leur salaire et donc de leur situation sociale. Ce qu'il est important de savoir concernant la rénovation, c'est qu'elle entraîne une suite de coûts économiques dont nous avons donné un aperçu et qui font partir un certain nombre d'habitants qui ne peuvent se permettre de déménager dans un immeuble neuf de la rue, suite à la démolition de leur lieu de résidence. A cet égard les personnes âgées sont les premières touchées car elles ne peuvent se permettre de payer des loyers dont la moyenne oscille maintenant entre 600 francs et 700 francs avec des maximums au-delà de 1.000 francs. Cela signifie que ces personnes, si elles ne meurent pas avant, doivent quitter la rue et leurs habitudes ancrées parfois dans ce paysage urbain depuis très longtemps : "Pour nos prix à nous, ce sont des 600 francs, 700 francs; on ne peut pas donner, on n'a pas assez d'argent, nous. J'ai demandé pour les prix parce qu'on cherche à déménager parce qu'on n'a pas d'ascenseur". Certaines personnes âgées préfèrent cependant investir leur avoir matériel dans un appartement neuf pour avoir simplement la possibilité de maintenir leur résidence dans le lieu qu'elles ont toujours occupé : "(...) d'autre part, cela a provoqué l'augmentation des loyers (la rénovation); ce n'est plus la même classe sociale. Ils font des HLM et demandent 500 francs ou 600 francs par mois, ce ne sont plus des HLM. Les appartements où on va aller seront plus chers, il y aura plus de charges. A notre âge, pour quelques années, on ne veut plus regarder à ça".

Sur le plan commercial, certains commerces (alimentation, habillement) voulant s'installer dans la rue à la suite de sa rénovation, ont fait faillite ou se sont retirés suite aux charges importantes. D'autre part, le coût économique de la rénovation est renforcé par la qualité des appartements offerts,

et qui ne peuvent rivaliser avec les surfaces fournies par les anciens immeubles. Les anciens usagers ne sont donc pas incités à changer d'appartement : "Dans la rue, les immeubles neufs sont chers. Ici, nous payons 1.100 francs par mois pour cinq pièces : les chambres sont petites, vite remplies, alors que dans les immeubles anciens, les chambres sont immenses et moins chères" (1). Nous situons la différence de loyer entre les anciens et nouveaux appartements aux environs de 150 à 250 francs par mois en nous basant simplement sur les quelques montants avoués par les anciens locataires dont les loyers se situaient aux alentours de 450 francs par mois pour un quatre pièces ou 360 francs pour un trois pièces. Cette différence mensuelle ne tient pas compte de tous les frais qu'un déménagement suppose (meubles, rideaux, moquette pour remplacer l'ancien plancher et recouvrir le béton-linoléum).

Nous avons également vu que la rénovation incite les régisseurs et propriétaires des anciens immeubles à ajuster leurs loyers au niveau des nouveaux, ajustement progressif qui avait commencé il y a quelques années lorsque la transformation de la rue fut pressentie. En effet, de nombreux interviews nous firent comprendre que les loyers augmentèrent sans aucune justification pendant de nombreuses années; les aménageurs/exécutants n'entretenant pas les immeubles et appartements, le profit n'en n'était que plus considérable. Lorsque la rénovation prit forme dans la rue, les mêmes acteurs tentèrent d'aligner leurs loyers en pratiquant une remise "à neuf" des appartements libérés ou des corridors de l'immeuble; remise à neuf sous forme de barbouillage qui justifiait ainsi les hausses proposées. "Au troisième étage, il y a trois ans, quand l'appartement est devenu vide, ils l'ont refait, c'est-à-dire barbouillé et ils ont doublé le prix du loyer". C'est à ce moment que le coût économique rejoint le coût social par la volonté qu'ont les décideurs/aménageurs et leurs exécutants de transformer la rue en un lieu de profit et de surprofit. Pour cela, il leur est nécessaire de présenter des

(1) Habitante d'un nouvel immeuble, établie depuis huit ans dans la rue.

conditions financières inacceptables pour l'ancienne population en permettant ainsi la venue d'une nouvelle couche socio-professionnelle acceptant, quant à elle, d'investir une part importante de son revenu dans un appartement souvent bien mal conçu (pour être mieux rentable) mais qui est cependant une image de prestige de par l'investissement qu'il demande.

Section 2.

La rue Jean-Violette

Située dans un secteur démographique ne jouissant pas d'une situation privilégiée comme celle qui caractérise le quartier des Pâquis, la rue Jean-Violette en diffère également par le type de rénovation proposée. Cette dernière exprime une transformation violente du tissu urbain ancien, présent, à l'état résiduel, entre les rues des Voisins et Prévost-Martin, entité compacte illustrant encore parfaitement l'ancienne production urbaine. La rue Jean-Violette oppose une partie récente, constituée de blocs de plus de six étages, à une partie plus ancienne, délabrée, non entretenue, et dont la hauteur est inférieure de moitié par rapport aux constructions récentes. Malgré cette intervention différente du processus de rénovation, nous retrouvons en grande partie les mêmes thèmes que ceux proposés auparavant.

Les acteurs urbains et leurs actions nous font comprendre la généralisation de certaines interventions territoriales. C'est ainsi que nous retrouvons une technique déjà dévoilée et qui consiste, en vue d'une rénovation future, à placer des travailleurs saisonniers dans des immeubles non entretenus : "Les maisons en face, c'étaient des vieilles maisons; il y avait beaucoup de saisonniers (...). Les maisons sont des maisons insalubres, la maison en face de chez moi, vous avez encore des escaliers en bois, des WC en bois sur le palier, c'est inadmissible". Cependant l'élément principal guidant l'activité des décideurs/aménageurs et de leurs exécutants, reste le non-entretien des immeubles qui oblige, à plus ou moins long terme, à une rénovation. Une telle situation nécessite, de la part des locataires, l'obligation d'entretenir eux-mêmes leurs appartements afin d'éviter de vivre dans des conditions trop insalubres : "Dans l'immeuble, des réparations ils n'ont font pas. Les plâtres tombent, les escaliers sont en bois. Je ne sais pas comment ça va finir cette maison, elle est faite avec des matériaux de démolition. Depuis 1953 ils n'ont rien refait, nous non plus. C'est une vieille maison qui se délabre. Moi je ne fais même pas d'entretien. On y avait tout retapissé avec mon frère, repeint; on devrait tout refaire mais je ne veux

pas parce que si l'on doit s'en aller un jour ça ne vaut pas la peine : parce que la régie ne fait pas grand chose". L'entretien des appartements ou immeubles ne se fait que si les dégâts sont trop importants ou parce qu'il y a danger pour les usagers. Autrement, l'entretien peut se caractériser par le "juste ce qu'il faut" pour que l'immeuble puisse encore rapporter de substantiels bénéfices avant sa rénovation : "L'allée, ils l'ont juste repeinte un bout car quand les travaux ont commencé dans la rue, la maison s'est un peu fissurée; alors ils ont été obligés de refaire. Mais ils ont fait juste l'entrée, ils n'ont pas fait la montée (...)".

Un seul interview nous fait part d'une autre technique, celle du non-renouvellement des baux. Les locataires subissant de telles pratiques vivent dans une incertitude désagréable puisqu'ils peuvent recevoir notification d'un congé à n'importe quel moment.

L'image plus ou moins idyllique de la rue est brossée par les interviewés de façons fort différentes : lieu campagnard pour certains, véritable "coupe-gorge" pour d'autres, la rue s'affirmait autrefois comme un lieu original mêlant à la fois un habitat individuel et collectif, resserré à l'intérieur d'une rue étroite, sombre et fraîche, mais également dégagée en raison des jardins entourant les maisons individuelles. Cet homme, employé, habitant depuis plus de vingt-cinq ans la rue, la décrit de la façon suivante : "La rue était aussi étroite qu'elle l'est encore actuellement vers les anciens immeubles. Il y avait des petits immeubles, des petits jardins. C'est vrai qu'on se rappelle à peine comment c'était la rue avant. C'étaient des petites maisons comme celle du coin, même plus basse. Il y avait des jardins, une villa avec un jardin (...)" . Cette description est confirmée par une femme encore plus anciennement établie que l'utilisateur précédent : "Avant la démolition de la rue, il y avait une villa avec un grand jardin. A gauche, en allant à la rue de Carouge, c'était une maison l'une après l'autre, de petites maisons avec des jardins derrière. Il y avait déjà des immeubles de deux-quatre étages et des maisons individuelles". Cette dualité des contenants et contenus caractérise aujourd'hui encore le devenir de la rue Jean-Violette. En effet, la rénovation tend à réactualiser cette dualité morphologique et ceci, jus-

qu'à l'acte final de la rénovation où l'homogénéité morpho-fonctionnelle deviendra la caractéristique essentielle du vecteur urbain concerné.

La nouvelle architecture est perçue comme négative par beaucoup d'habitants, commerçants et artisans, dans la mesure où elle produit un environnement anonyme avec de nouvelles formes, agressives, ne correspondant pas à leur perception habituelle du territoire en question : "Je préfère l'architecture d'avant car les immeubles sont trop hauts. Les vieux immeubles sont plus intimes; il y avait plein de petits recoins. Maintenant, c'est le rendement. Il ne faut pas tout démolir, il faut garder les façades. Les immeubles neufs, ça enlève le cachet de l'ancienne rue; c'est le béton". Cependant, il est juste de relever le fait que la nouvelle morphologie n'est pas perçue comme coût social dans la mesure où certains anciens usagers préfèrent le modernisme et le confort aux anciennes habitations, pittoresques certes, mais dont le mauvais état peut développer parmi les intéressés un sentiment de honte : "J'aime les nouvelles maisons, ce qui est propre. Les petites maisons de deux ou trois étages, bon marché et en mauvais état, doivent être démolies. J'ai toujours eu l'habitude des beaux quartiers, avec des gens plus intéressants". Cette habitante, installée depuis huit ans à la rue Jean-Violette, nous fait ainsi comprendre qu'elle est venue s'installer dans cette rue uniquement parce que sa rénovation allait se réaliser dans les années à venir. D'autres usagers expriment l'idée que le maintien de petits immeubles en ville prend une place trop importante, place perdue qui empêche l'accès à la cité à bon nombre de citoyens qui sont renvoyés dans les périphéries urbaines.

La rue Jean-Violette, en réalité, est une rue qui s'étire entre la rue de Carouge et le boulevard de la Cluse. Notre découpage comprend cependant uniquement la partie comprise entre les rues de Carouge et Prévost-Martin (voir plan ci-après). En effet, cette partie est celle qui fait l'objet de la rénovation entreprise depuis environ sept ans; d'autre part, nous pensions que la rue Prévost-Martin, de par sa morphologie et son trafic, coupait la rue Jean-Violette en deux mondes suffisamment opposés pour les retrouver distincts au moment de l'enquête par interviews. Par la suite, jamais

" Violette prolongée "

RUE JEAN VIOLETTE

RUE PREVOST · MARTIN

RUE DU PRE · JEROME

RUE JEAN VIOLETTE

RUE DES VOISINS

espace d'étude

RUE DU PRE · JEROME

RUE DE CAROUGE

dans l'ensemble des entretiens, les usagers ne feront allusion à la rue Jean-Violette située au-delà de la rue Prévost-Martin. L'identification au lieu d'habitat ou au lieu de travail ne concerne que la partie réellement étudiée communément appelée "La Violette". Au-delà de la rue Prévost-Martin, une nouvelle architecture, un nouveau contenu social caractérisent ce que les personnes interviewées appellent la rue de la Violette "prolongée"; cette dernière, pour de multiples raisons, ne fait pas partie de leur environnement et est étrangère à leurs pratiques territoriales : "La suite de la Violette : on n'a pas l'impression que ça fait partie de la rue, c'est pas la même chose. Il y a souvent des gens qui nous demandent des fois tel immeuble, où il se trouve; mais on oublie qu'il faut continuer et que la rue elle ne s'arrête pas à Prévost-Martin". "Non, cette rue ne fait pas partie de la Violette. Le décrochement coupe un peu. Si elle avait été en face, peut-être. Et puis les bâtiments ne sont pas les mêmes, elle est beaucoup plus neuve que celle-ci. C'étaient déjà des immeubles modernes à l'époque, des immeubles à rupins".

Quant au devenir de la rue Jean-Violette, un commerçant l'explique à sa façon, en résumant cependant fort pertinemment ce que nombre d'usagers ont voulu exprimer : "Tout va changer. Il restera un petit bout de rue qui sera aussi large que long. Elle tombera plus en face de l'autre, elle ira jusqu'à l'hôpital. Avant c'était un petit monde un peu à part; maintenant ça va devenir une rue importante où le bus pourrait éventuellement passer pour aller jusqu'en face de l'hôpital".

Un tel devenir, conforme à l'urbanisation actuelle sur l'ensemble de la ville (1), tendra donc à une homogénéité morphologique du territoire urbain considéré qui, actuellement en pleine mutation, renforce une rupture de tous temps existante dans le cas de la rue Jean-Violette, aussi bien au niveau morphologique que socio-économique. Nous avons déjà perçu les

(1) *Il s'agit à nouveau du passage d'un monde organique au monde fonctionnel, lié à des perceptions d'échelles géographiques différentes suivant l'époque de ces perceptions (avant/après la rénovation).*

"rupins" de la Violette prolongée dans leurs grands immeubles à confort. Il reste la rupture morphologique de notre lieu d'étude entre petites maisons individuelles et petits immeubles locatifs qui se prolonge actuellement par une rupture entre petits locatifs et grands blocs modernes. Sur le plan socio-économique, la différence est également essentielle : "L'opposition morphologique aujourd'hui correspond à une opposition sociale qui existait déjà par la présence des maisons individuelles et locatives qui correspondaient à deux classes sociales différentes. Ma vie à moi était plus tournée sur la partie rue de Carouge - rue des Voisins que sur la partie rue des Voisins - rue Prévost-Martin. C'étaient tous des ouvriers là-bas et il y avait une rupture dans la rue entre les locataires et les petits propriétaires des petites maisons. On ne se fréquentait pas trop; c'était deux genres de vie, pas le même genre".

Cet ancien propriétaire d'une maison individuelle, aujourd'hui usager d'un immeuble construit au même emplacement, explique que la rupture déjà existante entre locataires et propriétaires provoquait aussi une rupture de relations sociales. La rénovation renforce un tel état de fait et le coût social nouvellement apparu, dans les nouveaux immeubles, est exprimé par la même personne établie là depuis plus de quarante-cinq ans : "Dans notre immeuble on est coupé du reste du monde. Il y a plus de monde, mais on se connaît moins. Les jours de congé, on aimait bien rester dans son jardin; il y avait toujours quelque chose à faire. Maintenant, on a envie de s'en aller, de ne pas rester chez soi. Il y avait des arbres dans la rue, ils ont disparu : c'est dommage".

La vie dans les lieux publics (cafés, épiceries, etc...) a pu subir une modification importante suite à la rénovation : les petits commerces traditionnels ont disparu, de nouveaux magasins, peu destinés à servir l'ancienne clientèle apparaissent. Il semble que l'animation de la rue avant la rénovation ait trouvé son expression dans certains lieux précis où pouvait s'affirmer une existence intime à laquelle participait un nombre restreint d'individus. Le "entre nous" s'affrontait ainsi à la qualité passante de la rue, animation plus anonyme ponctuée par des arrêts chez l'épicier ou auprès

du jardinier en train de remettre à jour sa petite exploitation personnelle. Cependant, l'identification d'une animation particulière à la rue est impossible. Certains interviewés nous ont en effet fait part d'une animation plus générale où les commerçants et les artisans de la rue travaillaient pour une clientèle plus vaste dépassant le cadre étroit de la rue. Actuellement, la rue devenue "impersonnelle", devenue "ville", retrouve une certaine animation dans les bistrots qui sont essentiellement situés à l'angle de la rue de Carouge et de la rue Jean-Violette. Ces endroits publics drainent alors une population vivant beaucoup plus sur la rue de Carouge et les rues avoisinantes que sur notre lieu d'étude. Ainsi, d'interne à la rue, l'animation, même si elle était peu prononcée, déplace son champ d'intervention pour se situer à la périphérie de la rue Jean-Violette.

2. 1. La modification des relations sociales

Nous avons brièvement annoncé le devenir de la rue Jean-Violette : l'environnement n'est plus perçu et vécu comme partie intégrante d'une pratique globalisante (les relations entre locataires, entre habitants d'immeubles différents, entre habitants et commerçants et artisans), mais comme un décor posé, à l'intérieur duquel le citadin tente de survivre par refermement sur lui-même : "Maintenant les maisons modernes abritent des gens qu'on ne voit nulle part; tandis qu'avant on était tous des copains. On ne pouvait pas rentrer dans un bistrot sans connaître tout le monde. Il y a toujours actuellement des anciens clients dans les bistrots, mais les nouveaux qui habitent par là on ne les voit pas. C'est surtout des gens du quartier qu'on rencontrait au bistrot, pas spécialement de la rue. Maintenant on ne connaît plus personne. Dans les immeubles neufs, je ne connais personne. Dans le temps on connaissait les gens de la rue; on allait les uns chez les autres, maintenant on ne va plus chez eux".

Malgré le fait que la rue Jean-Violette ait toujours connu une rupture sociomorphologique, nous pouvons faire l'hypothèse que la spécificité morphologique de la rue engendrait un système de relations intense inter- et

intragroupes (ouvriers habitant dans les locatifs et bourgeois habitant dans les maisons individuelles). La rénovation urbaine va transformer radicalement cela : "Il y avait un tas de monde ici. On se connaissait tous évidemment. Entre les artisans tout le monde se connaissait. Les habitants, oh oui, on les connaissait beaucoup de vue. Il y avait beaucoup de Suisses, de vieux. Les habitants des villas, c'étaient des gens un peu bourgeois. Faut dire que de ce côté-là (1), c'était un peu bourgeois. Et puis de ce côté-là, c'est un peu ouvrier. Les bourgeois, on les connaissait un peu, on se disait bonjour. Des anciens artisans comme nous il n'y en a pas beaucoup. Quant aux nouveaux venus, on ne les connaît pas".

Tentons donc de vérifier notre hypothèse en percevant la modification du rôle de la rue à travers ceux qui ont vécu cette transformation.

Le nombre des propositions énoncées par les anciens usagers est moindre en comparaison de l'importance quantitative des discours tenus par les interviewés de la rue du Prieuré. Dans le cas de la rue Jean-Violette, même si l'impact de la rénovation n'est pas aussi marqué que dans le premier exemple, le coût social existe pour une partie des usagers. Une partie, écrivons-nous, dans la mesure où l'échantillon de population se divise en deux groupes bien distincts :

1) Il existe ce que nous pourrions appeler les anciens habitants établis depuis très longtemps dans la rue et qui assistent à la modification du rôle de leur rue. Cette modification brise un système relationnel parfois complexe, ce qui peut être perçu comme un coût social dans la mesure où seuls quelques anciens usagers subsistent vis-à-vis de l'accroissement de plus en plus important des nouveaux venus et des nouvelles activités : "En réalité peu de monde habitait la rue, mais tout le monde se connaissait. Il y avait des relations intenses dans la rue, dans les jardins séparés uniquement par des grillages. Les anciens sont partis, on ne connaît plus que quelques personnes. On ne se parle plus. Les relations actuelles, c'est le

(1) Rue des Voisins - rue de Carouge.

bonjour-bonsoir. Pour les commerces maintenant, c'est anonyme, on va à la Migros". Les petits commerces ont disparu (boulangerie, blanchisserie, épicerie, etc...) et les nouvelles activités s'installent tout en paraissant inutiles aux anciens usagers : "Les nouveaux commerces de la rue ? Je n'y vais pas; non, je crois que ce n'est pas des magasins pour nous". Une telle phrase provenant de la bouche d'une ancienne habitante résidente depuis trente ans dans la rue confirme ainsi le renforcement d'une rupture socio-économique déjà existante de par le passé sur le plan social, mais qui alors n'empêchait pas les différentes classes sociales de se rencontrer et de s'approvisionner dans les mêmes lieux. Maintenant, la rupture est consommée. Les nouvelles activités imposées et présentes ne le sont pas spécifiquement pour les usagers de la rue (1), mais tendent à répondre à une clientèle plus générale à l'échelle du quartier ou de la ville et plus à même de justifier les aspirations financières des nouveaux commerçants. D'autre part, les relations entre anciens et nouveaux commerçants ou artisans n'existent pas, ce qui maintient un haut degré de dislocation relationnelle que la rénovation a dégagé et accentué. Un ancien habitant ne résidant plus dans la rue et dont l'adresse nous fut donnée par un interviewé nous expliquait : "C'était tout en famille; on ne se retrouvait pas tellement les uns chez les autres, mais dans la cour; parce que tout le monde avait son jardin, un petit carré et on se rencontrait là. On était toute une équipe de copains". Ce genre de vie a progressivement disparu : la rue, le jardin, jadis prolongements de l'appartement toujours considéré comme lieu privé, perdent leur sens originel perçu comme lieu d'expression sociale; les ruptures socio-morphologiques mises à jour pour l'ancien bâti sont actuellement renforcées par une rupture économique qui s'exprimera à l'avenir par la non-fréquentation, par les anciens habitants, des nouveaux magasins : "Avant c'était un peu deux mondes, les locatifs et les petites maisons individuelles. C'étaient plutôt des Suisses et dans les locatifs des travailleurs italiens, espagnols. C'était une différence entre ouvriers et bourgeois. Avant, tout le monde se connaissait, se disait bonjour. Maintenant c'est dommage, c'est

(1) Coiffure, habillement, appareils sanitaires-cuisines-carrelage, institut de radiologie, appareils électroniques, accessoires autos, zoo-center, etc...

plus anonyme; les nouveaux on ne sait pas qui c'est. Ca me gêne qu'il n'y ait plus de petits magasins, j'aimais bien, je les utilisais. Ils ont mis des magasins dans la rue, des commerces qui n'ont rien à faire avec la vie quotidienne; cela ne nous sert pas".

La contrainte se renforce, le coût social apparaît donc comme une logique qui pourrait également s'exprimer par la mort ou le départ d'habitants. Cette transformation du contenu social explique en partie la modification du rôle de la rue, perçue jadis comme lieu d'expression des relations sociales. Cette transformation peut aussi s'exprimer de la façon suivante : "On allait dans le temps les uns chez les autres. Maintenant les gens sont morts. Il y avait assez de vieux; on ne va plus chez eux. Je connais les gens de l'immeuble. Je les connais sauf ceux qui habitent en haut, parce que ça change tout le temps".

2) La seconde partie de l'échantillon de population ancienne est composée d'habitants résidant depuis environ une dizaine d'années et moins dans la rue (minimum six ans). Si la catégorie précédente relevait d'une imagerie plus ou moins collective qui se traduisait par la présence de relations sociales intenses et dont les cafés et les magasins étaient les lieux d'expression, la seconde catégorie comprend une population plus jeune, ayant toujours des pratiques territoriales à l'échelle de la ville essentiellement, ce qui n'a pas permis une intégration aussi prononcée. Le coût social pour cette population est moindre en raison d'un mode d'existence différent : "Les relations qu'on a, c'est bonjour-bonsoir. Les gens du palier un peu plus. On se rend des services, mais on ne se reçoit pas les uns chez les autres. On est plus préoccupé par notre propre vie. Le fait de ne pas connaître d'autres habitants ne me gêne pas. On ne connaît même pas les gens avec qui on travaille; c'est une question de mentalité". Ainsi apparaît l'anonymat déjà évoqué, qui se développe parallèlement à l'évolution du genre de vie urbain et que la rénovation renforce sans aucun doute. La rue Jean-Violette devient support résidentiel, ce qui élimine le système relationnel qui identifiait les usagers concernés à des lieux précis au travers des rencontres dans l'allée, de la solidarité entre locataires, des services rendus :

"Entre aujourd'hui et avant c'étaient deux mondes. Les gens étaient plus liés, ils se connaissaient. Les anciens et nouveaux habitants ne se connaissent pas; c'est le mur de Berlin; et encore, à Berlin, on essayait de le franchir ce mur, pas ici : les gens se fuient. Les gens vont moins les uns chez les autres. Nous n'avons pas d'amis dans le quartier, ce sont des connaissances. Les amis, on se les fait jeune et on les garde; après on fait des connaissances. Avant, c'était familial, maintenant c'est une usine à habitants; c'est devenu presque sans âme".

Malgré le fait que les gens ne se reçoivent jamais chez eux, nous pouvons affirmer que les anciens habitants se reconnaissent comme entité bien particulière face à la pression des nouveaux occupants de la rue. Certes, la rue Jean-Violette n'a jamais connu une population importante puisqu'elle était composée en grande partie de maisons individuelles; mais l'impact de la rénovation agit tout aussi fortement.

2.2. La mobilité résidentielle

Les interviews font ressentir à nouveau les mêmes comportements que ceux mis à jour dans le cas de la rue du Prieuré. En effet, les anciens habitants, commerçants et artisans pratiquent la rue depuis fort longtemps et la rénovation urbaine provoque, chez certains, une détresse qui peut aboutir au départ du quartier que l'on habite souvent depuis plus de vingt ans. Nous rappellerons que sur vingt-six individus interviewés, treize habitent ou travaillent depuis plus de vingt ans dans la rue et quatre habitent depuis plus de dix ans (période comprise entre onze et vingt ans). Cette permanence de l'habitat et du travail, liés à l'ancienne morphologie, contraste fortement avec la mobilité des nouveaux usagers. Cette mobilité fait problème car le non-attachement au lieu de résidence se généralise progressivement à l'ensemble de la rue et touche ainsi l'habitat ancien.

Comprenons d'abord la raison de la stabilité du lieu de résidence ainsi que les causes qui feraient éventuellement partir les anciens usagers et la résignation devant ces éventuels départs, toujours forcés, jamais voulus :

"Ca fait trente-cinq ans que j'habite ici, toujours dans le même appartement. Dans l'immeuble ici, c'est assez stable. Je suis trop attaché à la rue; je serais trop malheureux si je devais quitter. Je chercherais à rester dans le quartier; dans la rue cela ne me serait pas possible avec le prix des loyers. J'ai cinquante-sept ans et j'aimerais rester jusqu'à la retraite". A cette contrainte économique sur laquelle nous reviendrons, s'ajoutent d'autres causes : "Je ne veux pas quitter la rue; on est au centre et l'appartement est joli. (...)". A ces affirmations du désir de se maintenir dans la rue malgré la transformation actuelle, s'oppose une autre pratique urbaine qui s'exprime, en particulier, par le non-attachement au lieu de résidence. Dans ce cas, l'appartement est uniquement conçu comme une cellule-dortoir où la récupération de la force de travail peut se reproduire aux rythmes dictés par les exigences du mode de production à finalité productiviste. Nous constatons aussi la mobilité des nouveaux venus qui désintègre progressivement l'originalité résiduelle de la rue. Cet état de fait renforce l'absence de relations sociales constatée depuis la rénovation, en marginalisant les anciennes pratiques.

2.3. Les problèmes de circulation

Il semble bien que la rénovation urbaine aboutisse à un coût social parfois élevé en ce qui concerne le thème de la circulation. Jadis étroite, la rue recevait un flot adapté de véhicules (1); aujourd'hui, la rue est plus large, à sens unique, et devient la plupart du temps place de parc pour de nombreux automobilistes. La situation s'est donc fortement dégradée : "Avec la rue élargie, il y a moins de place qu'avant. Maintenant, c'est bourré de bagnoles, malgré les garages souterrains. Il y a plus de problèmes pour parquer. Les flics ne viennent pas souvent". L'élargissement de la rue et l'apport toujours plus grand de population créent des problèmes de circulation parfois épiques et éprouvants pour les anciens usagers, comme pour les nouveaux : "On ne peut plus circuler. Samedi soir je suis rentré c'était minuit

(1) Dans ce cas précis, l'étroitesse d'une rue n'est pas signifiante de fluidité du trafic.

et demie; ils ont dépanné une voiture qui était stationnée au milieu de la rue de la Violette; les voitures ne pouvaient plus passer, le type avait posé sa voiture. Mais monsieur, parfois le soir à six heures trente il suffit qu'il y ait une manifestation au palais des expositions ou ailleurs pour qu'on ne puisse plus circuler ni sur les trottoirs, ni dans la rue. Les personnes âgées n'arrivent plus à passer. Dans le temps on la prenait moins parce qu'elle était étroite; il y avait du trafic, mais alors pas comparable".

Les nouveaux habitants, moyennant finance (et donc apparition d'un coût économique sur lequel nous reviendrons), peuvent cependant s'offrir une place de parc souterraine dans les nouveaux immeubles construits. Le prix de location proposé est prohibitif pour la plupart des usagers qui ne peuvent se permettre de payer quatre-vingt francs par mois pour garer leur voiture. Si la contrainte de l'étroitesse de la rue était une garantie d'une circulation adaptée à l'environnement, il n'en n'est pas moins vrai que l'éclatement morphologique de la rue annonce un trafic beaucoup plus intense : plus d'habitants, plus de commerces et plus de place pour circuler; tout incite maintenant à utiliser au maximum la rue Jean-Violette qui prend ainsi, sur ce plan, une importance jamais connue jusqu'alors.

2.4. Les coûts sociaux divers

Comme pour la rue du Prieuré, la rénovation provoque l'apparition de multiples désagréments que nous percevons sous forme de coûts sociaux dans la mesure où ils atteignent directement et physiquement le comportement et la santé des anciens usagers. La nouvelle production urbaine apporte avec elle, au-delà des nouveaux contenants et contenus, un genre de vie complètement différent; un élément nouveau et très gênant pour la santé des individus apparaît : le bruit (celui de la circulation toujours plus abondante, celui des travaux qui durent depuis plus de sept ans) : "A présent il y a du bruit, la nuit surtout, les voitures. Avant on entendait rien. A partir de neuf heures du soir on n'entendait plus rien. Le matin à six heures, les ouvriers se levaient pour aller travailler, c'était normal; mais maintenant il y a du bruit toute la nuit. C'est dû au fait que la rue s'est

élargie et qu'elle amène plus de trafic et aussi le bruit de la rue de Carouge. Le bruit des travaux nous gêne énormément. Au numéro 3 qu'ils ont reconstruit ils ont fait un parking souterrain; il y avait de la terre glaise; ils ont dû mettre des palplanches métalliques : pendant toute la journée, ça commençait à sept heures du matin jusqu'à cinq heures le soir; ici les plafonds se sont fendus à cause de ça. Ici ça dure depuis sept à huit ans en travaux continuellement. Il y a tout le temps un immeuble qui se construit : le bruit des machines plus le bruit de la circulation (...)"

Ce coût est le plus important de la série impressionnante que nous pourrions mettre en valeur et qui regroupe les autres coûts suivants : les animaux et la saleté, le vandalisme, la dégradation de la qualité de l'environnement : "On m'a crevé un pneu ainsi qu'à ma voisine, dans des garages qui sont sans box. J'ai connaissance d'autres actes de vandalisme. Depuis le début il y a eu des problèmes dans les garages : on crève les capotes, on vole dans les caves, etc...". "Il y avait un magnifique soleil de ce côté, que je n'ai pratiquement plus avec les nouvelles constructions. La vie évolue, c'est normal". "Avec les nouveaux habitants qui ont plus de chiens, la rue de la Violette est sale".

2.5. Les coûts économiques

Les coûts économiques de la rénovation renforcent un processus de désagrégation où les anciens usagers vont soit devoir s'aligner sur les nouveaux prix pratiqués dans la rue, soit la quitter et rechercher un nouveau lieu d'habitation pouvant répondre à leurs possibilités financières. La rénovation urbaine transforme ainsi complètement le contenu social de la rue parce que les anciens occupants sont incapables financièrement de s'aligner sur les prix pratiqués. Cette volonté de maintenir une production urbaine à un haut degré de rendement fait disparaître des populations entières de leur ancien lieu d'établissement, destructurant ainsi un ensemble de pratiques territoriales parfois fortement ancrées dans le genre de vie des individus. La rénovation pratiquée à la rue du Prieuré affirmait un tel postulat; la rue Jean-Violette le confirme :

Prix des anciens appartements (1)

No 20 : 2 pièces 1/2	: 54,50 francs (toilettes à l'étage)
No 18 : 3 pièces	: 85.-- francs (toilettes à l'étage, cheminée [chauffage au bois], eau froide courante uniquement)
No 20 : 3 pièces	: 166,50 francs (chauffage électrique)
No 16 : 4 pièces	: 140.-- francs
No 11 : 3 pièces	: 140.-- francs (pas de chauffage; 100.-- à 150.-- francs par mois en hiver)
No 11 : 4 pièces	: 179,20 francs
No 11 : 4 pièces	: 200.-- francs (chauffage au mazout, grandes pièces avec chacune une alcôve, cheminées)

Prix des nouveaux appartements (2)

No 10 : studio	: 315.-- francs (quand il donne sur la rue Jean-Violette) 355.-- francs (si l'appartement donne derrière, car il y a un balcon en plus)
2 pièces 1/2	: 435.-- francs + 60.-- francs pour le garage souterrain 635.-- francs + 90.-- francs si l'on n'est pas employé PTT (l'immeuble appartient à cette entreprise)
No 8 : 2 pièces 1/2	: 660.-- francs + 40.-- francs de charges 500.-- francs (si postier)

A ces prix, il faut tenir compte d'une augmentation de 15 à 20 francs par étage. Nous constaterons également une différence de 40 francs par appartement suivant que celui-ci se trouve ou non sur la rue Jean-Violette. De la part des décideurs/aménageurs et de leurs exécutants, c'est une reconnaissance implicite des nuisances de la rue à moins que cela représente un droit très cher (480 francs par année) pour jouir du soleil en ville. Nous remarquerons également le prix élevé des places de parc dans les garages

(1) et (2) Apparus en cours d'entretien.

souterrains (85 à 90 francs), prix qui nous fait ainsi mieux comprendre la situation de la circulation développée dans le thème y relatif. D'autres témoignages confirment le coût économique de la rénovation : "Vu les prix des loyers, les constructions à coup d'assommoir, c'est pas possible de rester dans la rue. Ils ont le confort, moi je ne l'ai pas : j'ai ma petite pipe (fourneau à bois), je chauffe au bois et au charbon, surtout le charbon quand il fait les gros froids". "Ils devraient nous trouver quelque chose de pas trop élevé pour le loyer, c'est presque impossible". "Habiter les nouveaux immeubles ? Non, c'est trop coûteux. Un trois ou quatre pièces c'est 600 francs. Tous les immeubles qu'ils bâtissent sont trop chers pour nous".

Ce dernier extrait relève d'une personne qui exprimait auparavant sa volonté de voir de nouveaux immeubles dans la rue, qui affirmait que la rénovation était une bonne chose. Inconsciemment elle exprime pourtant une réalité économique qui la fera partir du quartier.

"Je suis trop attaché à la rue (...). Je chercherais à rester dans le quartier, dans la rue cela me serait pas possible avec les prix des loyers. En face, je sais, 800 francs pour trois pièces; c'est une rue qui a changé à l'avantage des spéculateurs, pas pour les habitants".

"On ne sait pas qui habite ces appartements avec des loyers pareils. Vu les prix, les gens restent dans les anciens immeubles même si c'est pas beau. Voyez notre entrée, elle n'est pas formidable".

"Si on doit payer un appartement 600 ou 700 francs et qu'il faut travailler pour payer un appartement cela ne vaut pas la peine; on préfère partir et rentrer chez nous" (1).

D'autres coûts économiques sont apparus lors de nos interviews : les travaux de la rue, l'alignement des nouveaux prix dans les anciens apparte-

(1) Il s'agit d'une famille italienne.

tements et locaux, les frais de chauffage en plus par rapport aux pratiques anciennes sont ainsi exprimés :

"En bas de chez moi il y avait une épicerie qui marchait très bien, qui a ensuite décliné; la régie avait augmenté le loyer terriblement".

"Les travaux faisaient du bruit; on fermait je ne sais pas combien de fois la rue; pour nous qui avions l'épicerie c'était terrible".

"Le chauffage, quand on partait, on l'éteignait. Ici, il marche tout le temps" (1).

(1) Il s'agit d'un ancien propriétaire d'une maison individuelle habitant un nouvel immeuble.

Conclusion

Par l'analyse des conséquences socio-économiques de la rénovation urbaine, il est aisé d'aboutir au constat d'une modification profonde du rôle de la rue. Contenants et contenus changent et les éléments résiduels (habitations, habitants, commerçants, artisans, etc...) s'adaptent ou non à ces modifications importantes. La rénovation place les habitants en situation d'attente. Attente d'une démolition éventuelle ou d'une réhabilitation, attente d'un éventuel transfert pour les travailleurs étrangers, attente également du départ pour un autre logement voulu ou imposé à des familles pour lesquelles de tels déplacements provoquent nombre de problèmes financiers. Beaucoup de gens s'adaptent, prennent l'habitude la nouvelle production urbaine parce que le lieu d'habitation se transforme en un relais entre deux périodes de travail, lieu de récupération de la force productive et non plus lieu d'affirmation d'une entité sociale qui trouvait jadis sa pleine expression et sa valeur dans la rue. Actuellement l'appartement, l'immeuble et la rue ne sont que des supports permettant à l'idéologie productiviste de s'exprimer plus violemment. Un monde s'effrite, un autre apparaît, projection de formes et de contenus nouveaux, nouvelle expression dans ce cheminement vers une société urbaine à venir et qui sait continuellement trouver l'affirmation de nouveaux mécanismes régulateurs, dont la rénovation urbaine est la plus parfaite illustration. Pour arriver à cette société urbaine, l'outil qu'est la rénovation instaure sur l'ensemble urbain l'anonymat des rythmes productivistes et la construction d'un bâti urbain uniquement perçu à l'échelle de la ville, en éliminant définitivement les particularités locales. Concernant les Pâquis, l'Hospice Général, dans son étude, le confirme : nous apprenons d'abord que le Cartel des Pâquis (1) constate "la disparition quasi totale de l'artisanat et du petit commerce au profit des constructions hôtelières, sous la pression des milieux finan-

(1) Voir p. 84.

ciers. Ces modifications entraînent la disparition du sentiment d'appartenance à ce quartier, ce qui est ressenti surtout par les personnes âgées" (1). Et puis, plus loin, la démonstration générale, applicable à l'ensemble des rues du quartier : "Les rues, en surnombre, fournissent une réserve de places de stationnement pour les véhicules des employés travaillant dans le centre, rive droite. Aux heures de pointe, les rues principales, surtout celle des Pâquis, servent de collecteur évacuant ces mêmes véhicules, et de voies de décharge des artères de transit (rue de Lausanne, quais). De ce fait, la rue des Pâquis perd sa fonction de rue commerçante ancienne : le flot important de véhicules qui la parcourt à sens unique, rend difficile sa traversée aux piétons et inconfortables les trottoirs" (2). Voilà en réalité deux expressions du même problème lié à la rénovation, à savoir le changement de fonction de la rue qui permet d'habiter, de circuler et de travailler dans des portions de territoire à chaque fois uniformes dans les différentes fonctions assignées ci-dessus. La société urbaine à venir formalise ainsi la création d'un territoire à l'échelle de la ville elle-même, issue d'une absence, celle des particularités locales (la rue, voire le quartier) qui avaient été les initiatrices de sa propre création.

La rue Jean-Violette, de par sa rénovation, propose également de nouvelles tendances productivistes qui font disparaître le contenu organique au profit d'un contenu fonctionnel, qui insère ce second lieu d'étude dans une problématique de la production urbaine fixée à l'échelle de la ville. Cependant, dans la partie non rénovée de la rue, le contenu organique subsiste tant bien que mal tout en s'affrontant quotidiennement au fonctionnel qui tente d'investir l'ensemble de la rue. Dans cet exemple, la production urbaine proposée à l'échelle de la ville, apporte une nouvelle expression relationnelle, l'anonymat. En réalité, les thèmes abordés explicitent l'identité des conséquences socio-économiques de la rénovation urbaine, en fixant, dans une situation d'attente, des habitants, des commerçants et des artisans qui,

(1) *HOSPICE GENERAL*, op. cit., p. 13.

(2) *Ibid.*

comme pour la rue du Prieuré, se trouvent confrontés à la proposition d'un genre de vie nouveau pour lequel les difficultés d'adaptation sont évidentes. La rue Jean-Violette n'impose plus une trame relationnelle fondée sur l'exercice d'une territorialité organisée à partir d'un lieu précis, l'immeuble ou la rue elle-même. Au contraire, la rénovation modifie l'organisation de cette territorialité qui se banalise, conformément à la volonté des décideurs/ aménageurs. Ceux-ci cherchent en effet à produire un ensemble urbain plus apte à répondre aux finalités productivistes actuelles, ce qui suppose, entre autres et dans le cas de la rue Jean-Violette, la construction de grands immeubles résidentiels. Si l'unanimité sur les coûts qu'une telle opération engendre n'est pas évidente pour l'ensemble de l'échantillon d'individus interrogés, les arguments allant dans le sens des décideurs/aménageurs pourraient être qualifiés de "légers" (les petites habitations prennent trop de place, il faut vivre avec son temps, etc...) face au poids difficilement supportable des inconvénients que provoque la rénovation. Les deux rues choisies l'ont été parce que les modalités de transformation du territoire urbain étaient différentes, bien que l'intervention résulte à chaque fois d'une démolition/reconstruction. La rue du Prieuré relève d'une transformation progressive, immeuble par immeuble, alors que la rue Jean-Violette procède d'une transformation par à-coups violents, à savoir groupe d'immeubles par groupe d'immeubles. Cette opposition suppose également des vécus et des perçus différents qui se sont clairement exprimés malgré l'identité des thèmes proposés. Cette seconde opposition relève d'un impact différent de la rénovation : si, dans le cas de la rue du Prieuré, elle induit de nouvelles pratiques territoriales qui obligent les habitants et commerçants à reconsidérer le vécu et le perçu du lieu en question (lieu d'habitat ou de travail), la rénovation de la rue Jean-Violette confirme une rupture socio-morphologique déjà existante dans le passé, d'où, actuellement, un impact moins violent pour les habitants, commerçants et artisans déjà habitués à vivre leur identité à l'intérieur de groupes facilement reconnaissables (lieu d'habitation, classes sociales, activités dans la rue, opposition locataires-propriétaires liée le plus souvent, à l'époque, au binôme ouvrier-bourgeois, etc...). D'autres causes expliquent l'impact moindre de la rénovation pour la rue Jean-Violette : c'est d'abord la présence d'une population beaucoup moins

nombreuse existante dans le passé; c'est ensuite un sentiment d'appartenance, d'identité à la rue, beaucoup moins fort que dans l'exemple de la rue du Prieuré. La rue Jean-Violette était une rue moins commerçante. Déjà, dans le passé, nombre d'habitants utilisaient, sur le plan commercial, la rue de Carouge, pour laquelle l'identification, actuellement, devient très forte, d'une part, parce qu'elle propose un maximum de services et, d'autre part, parce qu'elle permet une animation (cafés, salle communale, etc...) cherchée par les "anciens" habitants de la rue Jean-Violette. Toujours pour notre second exemple, la rupture avec les pratiques territoriales traditionnelles fut immédiate, la moitié de la rue ayant complètement changé de forme et de contenu. La rue du Prieuré, quant à elle, en subissant une transformation chargée d'intégrer progressivement le nouvel habitat à l'ancien, propose encore une rue identique au passé quant à sa forme, ce qui donne aux habitants l'impression d'habiter toujours le même lieu, sans véritablement le reconnaître, d'où les malaises explicites. Au contraire, la rue Jean-Violette change de forme en s'élargissant de façon magistrale et en proposant une morphologie démesurée face à l'ancien bâti. L'unique solution, pour les anciens usagers encore présents, est une adaptation immédiate ou le départ parce que les coûts socio-économiques deviennent insupportables.

A l'intérieur des nouvelles pratiques urbaines inscrites à l'échelle de la ville ou du quartier, les activités des deux rues choisies évoluent de façon identique : à la disparition progressive des petits commerçants et artisans se substitue l'implantation d'activités non plus liées aux besoins de la rue, mais qui cherchent à fournir une clientèle beaucoup plus vaste, renforçant le malaise relationnel découvert. D'autre part, l'anonymat qui caractérise les nouvelles pratiques aboutit, dans les deux cas, à ce que nous pourrions appeler la perte du contrôle social. La rue identifiant les habitants, commerçants et artisans ainsi que leurs lieux de résidence ou d'activité, devient, dans ce cas, un mécanisme de contrôle de l'activité socio-économique, mécanisme de régulation collectif qui inscrit les personnes concernées dans une "dépendance" relationnelle très forte. Avec l'anonymat apparaît la possibilité d'agir de façon plus personnelle en développant des pratiques territoriales moins contraignantes dans la mesure où la non-reconnaissance permet d'agir

plus librement. Il est certain que pour de nombreux individus, la perte de ce contrôle social exercé par le contenu de la rue, est un gain non négligeable, vital même; telle pourrait être la particularité positive de la rénovation urbaine, qui libère les individus de pratiques locales pour les inscrire dans un cadre géographique plus vaste et moins contraignant, parce que plus anonyme. Mais cela ne doit pas nous faire oublier que quel que soit le type de rénovation, celui-ci aboutit irrémédiablement à des conséquences parfois graves pour les individus concernés. Que la rénovation d'un lieu se fasse par remplacement successif d'immeubles ou par de grandes opérations immobilières, les conséquences socio-économiques seront identiques, seul le mode d'appréhension des nouvelles pratiques territoriales différant dans le temps, soit par sa dilution à plus ou moins long terme (la rue du Prieuré), soit par un apprentissage immédiat (rue Jean-Violette).

A cause de cela, notre analyse particulière peut déboucher sur une analyse plus générale qui rend les deux exemples décrits significatifs et pouvant servir de modèle à d'autres analyses du même genre. Les différentes formes d'intervention sur le territoire, la présence d'une population saisie dans son hétérogénéité aussi bien inter-rue qu'intra-rue, les situations géographiques différentes et incomparables des deux secteurs démographiques contenant nos lieux d'étude, permettent en réalité une généralisation du débat sur les conséquences socio-économiques de la rénovation urbaine. Si ces dernières nous ont fait découvrir indirectement la mise en place d'une production urbaine aux caractéristiques bien précises, différente de la précédente dans ses objectifs finaux, les interviews ont, par contre, éliminé la différence socio-culturelle et socio-économique que nous avons formulée (1) lorsque nous énoncions la qualité des personnes interrogées; être actif ou pas, être actif dans le secteur secondaire ou tertiaire n'incite en aucune façon à une expression différente dans la perception des coûts socio-économiques. Ainsi ces derniers deviennent-ils le contenu d'une communication

(1) Voir p. 349.

commune chargée d'affirmer la difficulté d'adaptation à un nouveau cadre de vie fonctionnalisé à l'ensemble du quartier ou de la ville. La seule différence fondamentale que propose la rénovation, c'est celle de mettre en présence des groupes socio-professionnels différents (les anciens habitants, les nouveaux venus qui peuvent s'offrir le prix de la rénovation) parmi lesquels certains ont déjà intégré la nouvelle démarche productiviste sur la ville, alors que d'autres expriment de la difficulté à s'adapter.

REMARQUES FINALES

La forme et le contenu du territoire relèvent d'un système relationnel entre les individus et leur environnement physique et humain. Ce système peut se transformer au gré des différents objectifs de la société concernée. Or, cette mobilité modifie, entre autres, les rapports entre les différents groupes d'acteurs. Par conséquent, toute production territoriale se construit au travers de ces processus d'échange et de communication. Et ce sont eux qui expriment la territorialité du groupe social en question.

Dans notre travail, l'approche de cette territorialité fut tentée à travers la mise au jour de relations politico-économiques entre les acteurs dans le cadre de l'appropriation et de l'aménagement du territoire. Nous avons également mis en évidence les conséquences d'un tel système relationnel sur un groupe d'acteurs particulier, les usagers, confronté à d'autres groupes d'acteurs, les décideurs/aménageurs, détenteurs des moyens politiques et financiers d'intervention à l'intérieur du mode de production territoriale.

Sur le plan urbain, nous constatons que le territoire, bien immeuble, est traité comme un bien meuble, pouvant se modifier selon les nécessités politico-économiques d'une époque. Le territoire devient objet manipulable au même titre que l'ensemble des biens produits par la société de consommation issue de l'immédiat après-guerre. C'est ici que surgit une difficulté fondamentale pour l'usager : alors qu'il aurait besoin de s'identifier à une production territoriale stable qui lui serve de référence à la réalisation de ses objectifs individuels et collectifs, il se trouve devant un territoire devenubien consommable, qui l'oblige à de constants efforts d'adaptation, et d'intégration de nouvelles pratiques quotidiennes. D'où l'apparition de coûts socio-économiques. Ce nouveau sens attribué par les décideurs/aménageurs au territoire nous a incité à faire apparaître l'enjeu que celui-ci représente.

Ce sont les manifestations d'opposition entre les différents groupes d'acteurs qui font d'abord ressortir cet enjeu. D'un côté, les détenteurs des moyens d'intervention ont pour objectif de maintenir et de consolider leur privilège, qui leur donne accès au contrôle social de l'ensemble des individus. De l'autre côté, des usagers, qui réfléchissent à la valorisation de leur propre rôle au sein de la production territoriale, remettent en cause le pouvoir d'intervention et de contrôle des premiers. Ainsi en est-il du véritable sens de toute lutte urbaine; en rejetant le système relationnel établi, elle donne une dimension politique à la revendication existentielle des usagers de participer aux décisions concernant la production urbaine.

Sur le plan genevois, deux constats furent énoncés : d'une part, la très nette localisation de la lutte urbaine dans certains quartiers; d'autre part, l'absence de toute dimension politique coordinatrice susceptible de généraliser la contestation du monopole d'intervention à l'ensemble des pratiques territoriales. En effet, l'analyse des différents mouvements de quartier fait état de divergences profondes au sujet des objectifs. Aussi, pour indispensable qu'elle soit, l'action localisée de quartier empêche-t-elle, le plus souvent, la mise en place d'une stratégie globale des usagers face à l'appropriation et à l'aménagement du territoire tels qu'ils sont conçus actuellement. Au contraire, une appréhension politique du phénomène, englobant la lutte urbaine dans un mouvement d'opposition sociale plus vaste, aurait permis de sensibiliser une couche plus importante de la population aux problèmes des mécanismes d'appropriation d'une part, de participation des usagers à l'élaboration de leur cadre de vie d'autre part. Cette absence de stratégie à l'échelle de la société tout entière est peut-être induite par l'action des décideurs/aménageurs qui interviennent sur le territoire selon des rythmes et des lieux fixés en fonction de la conjoncture et des surfaces disponibles. Sans être en possession d'une politique d'intervention possible à différentes échelles géographiques, l'usager se trouve obligé d'agir sur les seules portions de territoire dans lesquelles il se sent directement menacé.

Les initiateurs et animateurs des mouvements de quartier, inspirés des événements de 1968 et de tout le contexte politique des années septante, ont vieilli; après quinze ans de mobilisation constante ils ont gagné en lassitude ce qu'ils ont perdu en agressivité. Aujourd'hui, cette génération n'est pas remplacée par des acteurs politiquement capables de proposer des actions novatrices. Sur le plan genevois, l'absence réelle d'intervention des usagers dévoile bien cette inaptitude. La seule action actuelle vise à soutenir et à favoriser l'occupation de logements laissés vides par les décideurs/aménageurs alors que, dans ce domaine, la pénurie est grande. Le "squattering" est la seule action qui garantisse encore la mobilité relationnelle qui devrait définir les rapports entre individus. Sans cette mobilité, les formes les plus oppressives peuvent se développer au sein de toute production sociale. La présence de "squatters" maintient ainsi un état de tension relationnelle, d'opposition permanente à un "système de censure, de ségrégation, d'écrasement auquel les détenteurs de la plus-value tiennent à distance de leur produit les producteurs de cette plus-value" (1).

A l'examen de la qualité des acteurs et de leurs antagonismes, notre texte devrait ajouter l'analyse du phénomène de censure généralisé à l'ensemble des pratiques territoriales. Dans le cadre de l'appropriation et de l'aménagement du territoire, nous avons défini une hiérarchisation interventionniste des différents groupes d'acteurs. Posons-nous la question de savoir dans quelle mesure cette hiérarchisation, observée à tous les niveaux d'échange et de communication (économiques, politiques, sociaux, culturels, etc...) n'est pas le moteur même de toute création à l'intérieur du mode de production tel que nous le concevons. La division des contenants (classes sociales, travail, territoire, etc...) n'induit-elle pas à chaque fois une division des contenus, groupes d'individus chargés, aux différents niveaux d'analyse proposés, de maintenir la survie de leur propre identité dans la réalisation d'une satisfaction maximale de leurs objectifs individuels et collectifs ?

(1) A. MEDAM, *La ville-censure*, Ed. Anthropos, Paris, 1971, p. 153.

Un autre aspect de l'enjeu territorial ressort lorsque l'on réussit à mettre au jour le système de relations politico-économiques qui permet à certains groupes de contrôler l'appropriation et l'aménagement du territoire d'une manière propre à relever du droit pénal lorsqu'elle s'avère collusive. Ce contrôle, nous l'avons vu, repose sur des relations complexes et diversifiées, actualisées en fonction des objectifs à réaliser. Le système relationnel décodé dans l'affaire de Plan-les-Ouates est une illustration concrète du monopole d'intervention auquel nous faisons allusion. Dans cet exemple, c'est l'affrontement entre deux groupes d'acteurs qui exprime l'enjeu du territoire, à travers la volonté de se maintenir à la tête de l'autorité municipale d'une part, de chercher à y accéder d'autre part. L'enjeu gravite autour du désir d'exercice du pouvoir politique qui permet la réalisation des objectifs particuliers aux groupes en présence. Le territoire devient ainsi un enjeu politique parce que seul l'accès au pouvoir permet, soit de maintenir le système relationnel mis en place par les autorités politiques d'alors, soit la dénonciation publique de ce système et la mise au jour du scandale.

Un autre aspect de la qualité politique de cet enjeu s'est manifesté dans l'exemple d'Avanchet-Parc lorsque fut décidée l'intégration des milieux ouvriers à l'appropriation et à l'aménagement du territoire. Il serait intéressant de chercher à comprendre dans quelle mesure il n'y avait pas volonté, de la part des décideurs/aménageurs, de briser toute conjonction d'action entre lutte urbaine possible et lutte sociale. En faisant participer les milieux ouvriers à la production d'Avanchet-Part, pensait-on désamorcer toute forme d'opposition des usagers concernant l'avenir de cette cité ?

Ce thème de réflexion incite à une analyse plus générale, celle des formes de participation des usagers à la production de leur environnement, y compris un pouvoir décisionnel qui leur fait tant défaut. Le nouvel outil politique communal que représente, sur le plan genevois, l'initiative populaire, pourrait peut-être permettre l'émergence d'un telle participation dont les modalités d'action (directes ou indirectes à travers

des organisations représentatives) seraient à fixer. Il s'agirait également de savoir, dans le cadre particulier de l'appropriation et de l'aménagement du territoire, si cette participation des usagers serait envisagée à toutes les étapes de la production ou seulement partiellement, concernant, par exemple, la qualité du logement, la forme architecturale des immeubles ou le prix des loyers.

Il est primordial que l'utilisateur participe aux décisions fixant les objectifs d'un projet si l'on veut qu'il cesse progressivement d'être la victime perpétuelle de l'enjeu. Ce rôle de victime, nous avons tenté de le faire apparaître au moyen des coûts socio-économiques. Ceux-ci sont le reflet des difficultés d'adaptation qu'éprouve l'utilisateur face aux modifications de son cadre vital, pour lesquelles il n'a jamais été consulté. Or, l'être humain ne réussit à intégrer de telles modifications que s'il parvient à maintenir un système relationnel qui lui permette de s'identifier continuellement à son environnement quotidien. Par les interviews, nous avons saisi que la rénovation allait à l'encontre d'un tel postulat, en augmentant la distance sociale entre les anciens habitants des lieux étudiés d'une part, en créant cette même distance entre les anciens et nouveaux habitants d'autre part. Les décideurs/aménageurs ont mal réfléchi aux problèmes que pose aux intéressés un changement du cadre de vie. Les ruptures de continuité sur le plan morphologique et social ne provoquent-elles pas, pour les anciens habitants, une fin de vie plus difficile, un vieillissement plus rapide ? En effet, non seulement la distance sociale augmente mais le changement d'échelle, dans l'exercice de la territorialité, renforce le sentiment de mise à l'écart et de solitude longuement mis en évidence par les interviews.

La rénovation serait donc un acte nuisible et ressenti comme tel par l'ensemble des personnes concernées. En réalité, les interviews expriment une contradiction, plus ou moins prononcée selon les cas, entre une volonté de préservation du cadre de vie d'une part, et un désir d'évolution de ce même cadre de vie d'autre part. De façon générale, la recherche du confort est incompatible avec une volonté de préserva-

tion d'un habitat ancien, parfois vétuste. Le dilemme est fondamental pour l'ensemble des usagers : à la préservation d'un bâti qui empêche l'accès à de meilleures conditions de vie s'oppose son évolution, sa transformation, qui élimine progressivement toute identification individuelle à un cadre de vie particulier, la rue par exemple.

Les décideurs/aménageurs ont compris le malaise ressenti et développé une stratégie ad hoc : cesser d'entretenir un immeuble permet par la suite de faire accepter sa rénovation; car qui s'opposerait à la démolition ou à la réhabilitation d'un habitat qui ne fournit plus les normes de salubrité et de sécurité minimales ? C'est la raison pour laquelle nombre d'usagers acceptent une transformation morpho-fonctionnelle de leur territoire. Un nouveau malaise apparaît, celui d'une absence d'identification à un territoire découpé aux trois échelles référentielles des pratiques quotidiennes que sont la rue, le quartier et la ville.

L'intervention des décideurs/aménageurs à l'échelle de la rue se fait par actions localisées, rapprochées dans le temps, sensibilisant de ce fait très fortement l'utilisateur qui, d'après nos interviews, reconnaît la nécessité d'éliminer un habitat ancien tout en voyant l'inconvénient, sur le plan social, d'une telle action.

La faible concertation des décideurs/aménageurs à l'échelle de la rue se fait plus dense lorsqu'il s'agit d'intervenir au niveau du quartier. Les interviews nous ont révélé des pratiques quotidiennes organisées à cette échelle de référence en raison de la rénovation. A l'exclusion des portions de territoire destinées à l'installation des activités tertiaires et secondaires, les quartiers représentent des masses homogènes dont les référentiels deviennent les grandes surfaces commerciales d'une part, les voies de desserte résidentielles d'autre part, et ceci parallèlement à des axes de transit permettant de fréquents et rapides déplacements inter-quartiers.

L'action concertée des décideurs/aménageurs à l'échelle de la ville apparaît lorsque nous tentons de dégager l'évolution morpho-fonctionnelle

du territoire urbain. Nous avons longuement insisté sur le rapport centre-périphérie pour illustrer cette volonté de privilégier la tertiarisation du centre urbain au détriment de l'habitat. La ville devient objet parce que les hommes et les activités sont déplacés selon des nécessités politico-économiques qui échappent à l'usager. Ainsi se concrétise cette perte d'identification à un territoire qui n'est plus créé en fonction des besoins réels de l'homme.

L'erreur fondamentale des décideurs/aménageurs est de ne pas considérer l'homme comme "l'interlocuteur de son environnement" (1). Les coûts socio-économiques représentent la conséquence d'un phénomène d'exclusion qui peut atteindre physiquement et psychiquement les individus concernés. Les interviews ont mis en évidence une forme de résignation liée à la reconnaissance de l'incapacité à contrôler toute modification de l'environnement d'une part, à l'insatisfaction causée par la nouvelle qualité des pratiques territoriales d'autre part. Le repli sur soi-même devient une forme passive d'opposition à l'aménagement urbain. Il peut être également le signe avant-coureur d'une hostilité plus générale, à travers l'élaboration d'un système de relations de plus en plus asocial et produisant des êtres physiquement et psychiquement diminués.

La rénovation urbaine n'est cependant pas seule responsable de telles modifications relationnelles. Certains interviews ont fait justement allusion au genre de vie lui-même, qui s'est fortement et continuellement modifié pour aboutir, aujourd'hui, dans les centres urbains plus particulièrement, à cet imposant anonymat des citoyens. La croissance économique et l'accès qu'elle ouvre à de nouveaux biens de consommation ainsi qu'à de nouveaux lieux (résidences secondaires, vacances, etc...) renforcent la distance sociale au même titre que la rénovation.

Quelle pourrait être la perspective d'une recherche dans ce domaine ?
Si tout développement économique d'un Etat s'accompagne de difficultés

(1) E.-T. HALL, *La dimension cachée*, Seuil, Paris, 1971.

d'adaptation, de la part des individus, au territoire qu'ils produisent, nous pourrions étendre le concept de coûts socio-économiques en dégageant l'ensemble des atteintes physiques et mentales portées à la population par la production sociale telle qu'elle est conçue actuellement. Dans le cas particulier de l'appropriation et de l'aménagement du territoire, nous pourrions tenter de démontrer en quoi ces deux actes induisent des territorialités caractérisées par une difficulté de plus en plus grande à s'adapter au territoire produit. Si les groupes économiquement développés voulaient reconnaître l'influence destructrice du processus sur la personnalité humaine, la réflexion pourrait se tourner vers les possibilités d'instauration d'un système relationnel tenant compte des besoins réels de l'homme. Cet ajustement nécessiterait la redistribution des compétences au sein des différents groupes d'acteurs. Alors, à la concentration du pouvoir décisionnel qui caractérise le mode de production à finalité productiviste, s'opposerait la distribution de ce pouvoir à des fins plus existentielles.

LEXIQUE

MP :	mode de production
MPT :	mode de production territoriale
MPU :	mode de production urbaine
MPFP :	mode de production à finalité productiviste
MPFE :	mode de production à finalité existentielle
APAG :	Action populaire aux Grottes
GHEV :	Groupe d'habitants des Eaux-Vives
GLP :	Groupe logement Plainpalais
GHP :	Groupe des habitants des Pâquis
FAG :	Fondation pour l'aménagement du quartier des Grottes
CAL :	Comité d'action logement
FAQH :	Fédération des associations de quartier et d'habitants
CU :	Commission d'urbanisme
CORAT :	Conférence des offices romands d'aménagement du territoire et d'urbanisme

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES GENERAUX

- ATTALI J., La parole et l'outil, PUF, Coll. "Economie en liberté", Paris, 1975.
- ATTALI J., GUILLAUME M., L'anti-économique, PUF, Coll. "Economie en liberté", Paris, 1974.
- BARAN P.-A., "Economie politique de la croissance", in Economie et socialisme 7, Maspero, Paris, 1967.
- BATESON G., Vers une écologie de l'esprit, tome 1, Seuil, Paris, 1977.
- BAUDRILLARD J., Le système des objets, Denoël/Gonthier, Coll. "Méditations", Paris, 1968.
- BAUDRILLARD J., La société de consommation, Gallimard, Coll. "Idées", Paris, 1970.
- BAUDRILLARD J., Pour une critique de l'économie politique du signe, Gallimard, Paris, 1973.
- BAUDRILLARD J., Le miroir de la production, Casterman, Coll. "Mutations-Orientations", Paris, 1973.
- BOOKCHIN M., Pour une société écologique, Ch. Bourgeois éditeur, Paris, 1976.
- CARLES J., CASSAGNE P., L'origine des espèces, PUF, "Que sais-je" No 141, Paris, 1972.
- CHARON J.-E., Du Temps, de l'Espace et des Hommes, Seuil, Paris, 1976.
- CLAVAL P., La pensée géographique, SEDES, Paris, 1972.
- CLAVAL P., "Essai sur l'évolution de la géographie humaine", nouvelle édition Les Belles Lettres, Paris, 1976 (Cahiers de Géographie de Besançon No 25).
- CONTI L., Qu'est-ce que l'écologie, Maspero, "Petite collection Maspero", Paris, 1978.
- CORDEY Ph., Du productivisme à l'existentiel, Centre universitaire d'écologie humaine et des sciences de l'environnement, Genève, 1978.
- CORDEY Ph., "Pour une approche de l'espace produit relationnel", in Le Globe, tome 119, Société de Géographie de Genève, Genève, 1979.
- DARLING F.-G., L'abondance dévastatrice, Fayard, Paris, 1971.
- DARWIN Ch., L'origine des espèces, Schleicher, Paris, 1907.
- DEFFONTAINES P., L'homme et sa maison, Gallimard, Paris, 1972.

- DELAGES Y., GOLDSMITH H., Les théories de l'évolution, Flammarion, Paris, 1909.
- DERRUAU M., Précis de géographie humaine, A. Colin, Paris, 1961.
- DOBB M., Etudes sur le développement du capitalisme, Maspero, Paris, 1971.
- DUBOS R., Les dieux de l'écologie, Fayard, Paris, 1973.
- DUPUY J.-P., ROBERT J., La trahison de l'opulence, PUF, Coll. "Economie en liberté", Paris, 1976.
- FERRIER J.-P., "L'espace, l'aménagement et la géographie", in L'Espace Géographique No 2, Doin, Paris, 1973.
- FOSSAERT R., La société, tome 1, Une théorie générale, Seuil, Paris, 1977.
- FOURASTIE J., Le grand espoir du XXe siècle, PUF, Paris, 1949.
- GALTUNG J., "Les limites de la croissance et la politique des classes", in Espaces et Sociétés Nos 10 et 11, Ed. Anthropos, Paris, 1973-74.
- GEORGE P., L'ère des techniques, PUF, Coll. SUP "Le Géographe", Paris, 1974.
- GORZ A., BOSQUET M., Ecologie et politique, Seuil, Coll. "Politique", Paris, 1978.
- GOUROU P., Pour une géographie humaine, Flammarion, Paris, 1973.
- GOUTHIER A., "Le pouvoir et les lieux du pouvoir", in Espaces et Sociétés No 2, Ed. Anthropos, Paris, 1971.
- GUILLAUME M., Le capital et son double, PUF, Coll. "Economie en liberté", Paris, 1975.
- HAECKEL E., L'origine de l'homme, mémoire présenté au 4e Congrès international de Zoologie à Cambridge le 26.8.1898, Schleicher, Paris, 1900.
- HAECKEL E., Anthropogénie, Reinwald, Paris, 1877.
- HALL E.-T., La dimension cachée, Seuil, Paris, 1971.
- HEILBRONER R.-L., Les grands économistes, Seuil, Coll. "Economie", Paris, 1971.
- ILLICH I., Libérer l'avenir, Seuil, Coll. "Points", Paris, 1971.
- ILLICH I., La convivialité, Seuil, Paris, 1973.
- ILLICH I., Le chômage créateur, Seuil, Paris, 1977.
- ILLICH I., Energie et équité, Seuil, Paris, 1975.
- KAPP W., Les coûts sociaux dans l'économie de marché, Flammarion, Paris, 1976.
- KAUFMANN P., L'expérience émotionnelle de l'espace, Librairie philosophique J. Vrin, Paris, 1977.
- LABEYRIE V., "L'écologie et l'homme", in Précis général de Nuisances, Guy Le Prat, Paris, 1974.

- LABORIT H., L'agressivité détournée, UGE, Coll. "10/18", Paris, 1970.
- LAMARCK J.-B., Philosophie zoologique, 2 vol. Dentu, Paris, 1809.
- LEFEBVRE H., La vie quotidienne dans le monde moderne, Gallimard, Coll. "Idées", Paris, 1968.
- LEFEBVRE H., "Le mondial et la planétaire", in Espaces et Sociétés No 8, E. Anthropos, Paris, 1973.
- LEFEBVRE H., La production de l'espace, Ed. Anthropos, Paris, 1974.
- LIMOGES C., La sélection naturelle, PUF, Paris, 1970.
- LIPIETZ A., Le capital et son espace, Maspero, Coll. "Economie et Socialisme", Paris, 1977.
- LORENZ K., Les huit péchés capitaux de notre civilisation, Flammarion, Paris, 1969.
- MABILLARD M., DE WECK R., Scandale au Crédit Suisse, Tribune Edition, Genève, 1977.
- MABILLARD M., PAUCHARD P., VON BURG D., Le Valais malade de la Savrose, Tribune Edition, Genève, 1978.
- MARCUSE H., L'homme unidimensionnel, Ed. de Minuit, 1968.
- MARX K., Contribution à la critique de l'économie politique, Ed. Sociales, Paris, 1957.
- MASNATA-RUBATTEL Cl. et F., Le pouvoir suisse, Ch. Bourgois éditeur, Paris, 1978.
- MASSE P., Le plan ou l'anti-hasard, Gallimard, Coll. "Idées", Paris, 1965.
- MEISTER A., L'inflation créatrice, PUF, Coll. "Economie en liberté", Paris, 1975.
- MOLES A.-A., ROHMER E., Psychologie de l'espace, Casterman, Tournai, 1972.
- MORIN E., Le paradigme perdu : la nature humaine, Seuil, Paris, 1973.
- MOSCOVICI S., La société contre nature, UGE, Coll. "10/18", Paris, 1972.
- MOSCOVICI S., Essai sur l'histoire humaine de la nature, Flammarion, Coll. "Champs", Paris, 1977.
- NYDEGGER A., "Die Social Costs des Umweltungleichgewichts", in Umweltschutz und Wirtschaftswachstum, Verlag Huber, Frauenfeld, 1972.
- PELT J.-M., L'homme re-naturé, Seuil, Paris, 1977.
- PERROUX F., L'économie du XXe siècle, PUF, Paris, 1969.
- PISANI E., Utopie foncière, Gallimard, Coll. "L'air du temps", Paris, 1977.
- POULANTZAS N., (sous la direction de), La crise de l'Etat, PUF politique, Paris, 1976.
- PREAU P., "Pour un statut de la géographie comme science expérimentale" in Colloque sur les fondements théoriques de la recherche en Géographie, Dégioz (Val d'Aoste), 11-12 octobre 1974, G. Giapichelli, Torino, 1975.

- RACINE J.-B., RAFFESTIN Cl., RUFFY V., "Echelle et action, contribution à une interprétation du mécanisme de l'échelle dans la pratique de la géographie", in *Geography in Switzerland/La Géographie Suisse*, publié par la Commission de Géographie de la Société Helvétique des Sciences Naturelles et la Société de Géographie et d'Ethnographie de Zurich, Berne/Zurich, 1980 (numéro spécial de *Geographica Helvetica*, vol. 35, no 5, 1980).
- RAFFESTIN Cl., "Les sociétés et le problème du temps", in *Le Globe*, tome 114, Société de Géographie de Genève, Genève, 1974.
- RAFFESTIN Cl., "Remarques sur le concept d'Ecologie Humaine", in *International meeting on human ecology*, Vienna, 1975, Georgi Publishing Company.
- RAFFESTIN Cl., "Réflexions sur l'analyse de l'espace en géographie humaine", in *Colloque sur les fondements théoriques de la recherche en Géographie, Dégioz (Val d'Aoste)*, 11-12 octobre 1974, G. Giapichelli, Torino, 1975.
- RAFFESTIN Cl., "Paysage et territorialité", in *Cahiers de Géographie de Québec*, vol. 21, no 53-54, Les Presses de l'Université Laval, Québec, 1977.
- RAFFESTIN Cl., "Du paysage à l'espace ou les signes de la géographie", in *Hérodote* No 9, Maspero, Paris, 1978.
- RAFFESTIN Cl., "Migrations pendulaires et écologie humaine", in *Médecine et Hygiène* No 1306, Genève, 1978.
- RAFFESTIN Cl., *Pour une géographie du pouvoir*, Librairies Techniques, (LITEC), Paris, 1980.
- RAFFESTIN Cl., "Pouvoir et communication", in *Médecine et Hygiène* No 1445, Genève, 1981.
- RAFFESTIN Cl., BRESSO M., *Travail, Espace, Pouvoir*, Ed. L'Age d'Homme, Lausanne, 1979.
- REY P.-Ph., *Les alliances de classes*, Maspero, Paris, 1976.
- RIBOULET P., "Une construction primitive pour une société développée", in *Espaces et Sociétés* No 6-7, Ed. Anthropos, Paris, 1972.
- RICARDO D., *Des principes de l'économie politique et de l'impôt*, Flammarion, Paris, 1971.
- ROSTAND J., *L'évolution des espèces*, Hachette, Paris, 1932.
- ROSZAK Th., *Vers une contre-culture*, Stock, Paris, 1970.
- ROUGERIE G., *Les cadres de vie*, PUF, Coll. "Sup", Paris, 1975.
- SCHUMACHER E.-F., *Small is beautiful, Contre temps/Le Seuil*, Paris, 1978.
- SEGAUD M., "Anthropologie de l'espace : catalogue ou projet", in *Espaces et Sociétés* No 9, Ed. Anthropos, Paris, 1973.
- STOURDZE Y., *Organisation, anti-organisation*, Repères-Mame, Paris, 1973.

- TOFFLER A., Le choc du futur, Denoël/Gonthier, Paris, 1971.
- TOURAINE A., Production de la société, Seuil, Paris, 1973.
- VACCA R., Demain le Moyen Age, A. Michel, Paris, 1973.
- VENDRYES P., Vers une théorie de l'homme, PUF, Coll. "Sup", Paris, 1973.
- VIRILIO P., L'insécurité du territoire, Stock, Coll. "Monde ouvert", Paris, 1976.
- WEISSKOPF W.-A., Aliénation, idéologie et répression, PUF, Coll. "Economie en liberté", Paris, 1976.
- WINDISCH U. (en collaboration avec J.-M. JAEGGI et G. DE RHAM), Xénophobie ? Logique de la pensée populaire, L'Age d'Homme, Lausanne, 1978.
- WOLF J., Capitalisme et croissance, Ed. Cujas, Paris, 1969.
- ZIEGLER J., Une suisse au-dessus de tout soupçon, Seuil, Coll. "Combats", Paris, 1976.

OUVRAGES CONCERNANT LES PROBLEMES URBAINS

- ALEXANDER Ch., Vers une expérience d'urbanisme démocratique, Seuil, Paris, 1976.
- ALONSO W., Location and Land use, Harward University Press, sixième édition, Cambridge, Massachussets, 1977.
- ALQUIER F., "Contribution à l'étude de la rente foncière sur les terrains urbains", in Espaces et sociétés No 2, Ed. Anthropos, Paris, 1971.
- AUGOYARD J.-F., Pas à pas, Essai sur le cheminement quotidien en milieu urbain, Seuil, Paris, 1979.
- BAILLY A.-S., "Les théories de l'organisation de l'espace urbain", in l'Espace Géographique No 3, Doin, Paris, 1974.
- BAILLY A.-S., L'organisation urbaine, théories et modèles, CRU, Paris, 1975.
- BAILLY A.-S., La perception de l'espace urbain, CRU, Paris, 1977.
- BAILLY A.-S., La perception de l'espace urbain, les concepts, les méthodes d'étude, leur utilisation dans la recherche géographique, 2 tomes, Service de reproduction des thèses, Université de Lille, 1980.
- BASSAND M., Urbanisation et pouvoir politique, Georg, Genève, 1974.
- BASSAND M., FRAGNIERE J.-P., Le pouvoir et la ville, Ed. Delta, Vevey, 1978.
- BONNIER F., "Les pratiques des associations de quartier et les processus de récupération", in Espaces et Sociétés No 6-7, Ed. Anthropos, Paris, 1972.

- CAPEL H., "L'image de la ville et le comportement spatial des citadins", in L'Espace Géographique No 1, Doin, Paris, 1975.
- CASTELLS M., La question urbaine, Maspero, Paris, 1972.
- CASTELLS M., Luttés urbaines, Maspero, Cahiers libres 244, Paris, 1973.
- CASTELLS M., GODARD F., Monopolville, Mouton, Paris, 1974.
- CASTELLS M., CHERKI E., GODARD F., MEHL D., Crise du logement et mouvements sociaux urbains, Mouton, Paris, 1978.
- CHARON J.-M., "L'animation urbaine ou comment désamorcer les mouvements sociaux urbains", in Espaces et Sociétés No 12, Ed. Anthropos, Paris, 1974.
- CHENOT L., BEAUNEZ R., Villes et citoyens, Ed. Ouvrières, Coll. "Pouvoir local", Paris, 1969.
- CHOAY F., BANHAM R., BAIND G., VAN EYCK A., FRAMPTON K., RYKWERT J., SILVER N., Le sens de la ville, Seuil, Paris, 1972.
- CHOMBART DE LAUWE P.-H., Des hommes et des villes, Payot, Paris, 1965.
- CHRISTALLER W., Central Places in Southern Germany, Prentice-Hall inc., Englewood Cliffs, New Jersey, 1966.
- COING H., Rénovation urbaine et changement social, Ed. Ouvrières, Paris, 1966.
- COLLECTIFS D'AUTEURS DE LA SECTION D'ARCHITECTURE DE L'EPF-ZÜRICH, Göhnswil, logement et grand capital, Ed. Adversaires, Genève, 1974.
- CORDEY Ph., "De l'espace produit à l'espace vécu", in Geographica Helvetica No 2, Zürich, 1978.
- CORDEY Ph., "Aménagement urbain : analyse critique et exemple genevois", in Le Globe, tome 121, Société de Géographie de Genève, Genève, 1981.
- DAOLIO A., "Les luttes urbaines en Italie", in Espaces et Sociétés No 15, Ed. Anthropos, 1975.
- DREYFUS J., La ville disciplinaire, Ed. Galilée, Coll. "L'espace critique", Paris, 1976.
- DUBORD B., "Néo-capitalisme et situation de l'architecte", in Espaces et Sociétés No 9, Ed. Anthropos, Paris, 1973.
- ENGELS F., La question du logement, Ed. sociales, Paris, 1969.
- GARNIER J.-P., GOLDSCHMIDT D., La comédie urbaine ou la cité sans classe, Maspero/Texte à l'appui, Paris, 1978.
- GILLIARD D., "Urbanité séquestrée", in Habitation No 6, Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, Lausanne, 1978.

- GODARD F., CASTELLS M., DELAYRE H., DESSANE C., O'CALLAGHAN C.,
La rénovation urbaine à Paris, structure urbaine et logique de classe,
Mouton, Paris, 1973.
- GRAFMEYER Y., JOSEPH I., (présentation de), L'école de Chicago,
naissance de l'écologie urbaine, Ed. Champ urbain, Paris, 1979.
- GRANELLE J.-J., Espace urbain et prix du sol, Sirey, Paris, 1970.
- GRANELLE J.-J., "Les prix du sol en site urbain", in L'analyse interdis-
ciplinaire de la croissance urbaine, Colloques Nationaux du CNRS
No 931, Toulouse, 1-3 juin 1971, Editions du CNRS, Paris, 1972.
- GRANELLE J.-J., La valeur du sol urbain et la propriété foncière, Mouton,
Paris, 1975.
- HALBWACHS M., Morphologie sociale, A. Colin, Paris, 1970.
- HAMEL P., LEONARD J.-F., "Ambivalence des luttes urbaines et ambi-
guïté des interventions de l'Etat ", in Revue internationale d'action
communautaire, Logements et luttes urbaines, 4/44, Ecole de Service
social, Université de Montréal, 1980.
- HARRIS Ch.-D., ULLMAN E.-D., The nature of cities, in Readings in
urban geography, H.-M. Mayer and C. Kohn, Chicago, 1959.
- INSOLERA I., "Rénovation urbaine hier et aujourd'hui", in Rénovation
urbaine - Le cas de Genève, in Werk-archithese Nr. 25-16,
Zürich, mars-avril 1978, pp. 11 à 14.
- JONES E., La ville et la cité, Mercure de France, Paris, 1973.
- KOPP A., Changer la vie, changer la ville, UGE, Coll. "10/18", Paris, 1975.
- KUKAWKA P., "Planifier les villes : pour quoi faire ?", in Espaces et
Sociétés No 8, Ed. Anthropos, Paris, 1973.
- LABORIT H., L'homme et la ville, Flammarion, Paris, 1971.
- LEDRUT R., L'espace en question, Ed. Anthropos, Paris, 1976.
- LEFEBVRE A., Villes et Planification, Berger-Levrault, Paris, 1973.
- LEFEBVRE H., Le droit à la ville, Ed. Anthropos, Paris, 1968.
- LEFEBVRE H., La révolution urbaine, Gallimard, Coll. "Idées", Paris, 1970.
- LEFEBVRE H., Espace et politique, Ed. Anthropos, Paris, 1972.
- LIPIETZ A., Le tribut foncier urbain, Maspero, Paris, 1971.
- LOJKINE J., "Y a-t-il une rente foncière urbaine ?", in Espaces et So-
ciétés No 2, Ed. Anthropos, Paris, 1971.
- LOJKINE J., Le marxisme, l'état et la question urbaine, PUF, Paris, 1977.
- LOSCH A., The economies of location, Yale University Press, New Haven,
1954.
- MAIA M., MEYER F., VINCENT M., Le logement et la plus-value, EAUG,
Genève, 1974.

- MARX K., Le capital, édition populaire par J. BORCHARDT, PUF, Paris, 1965 (au sujet des problèmes de rente foncière).
- MAYER H.-N., KOHN C.-F., Readings in Urban Geography, Chicago University Press, Chicago, 1959.
- MEDAM A., "La ville appropriée", in Espaces et Sociétés No 1, E. Anthropos, Paris, 1970.
- MEDAM A., La ville-censure, Ed. Anthropos, Paris, 1971.
- MEDAM A., Conscience de la ville, Ed. Anthropos, Paris, 1976.
- MEYER-HEINE G., Au-delà de l'urbanisme, CRU, Paris, 1968.
- MITSCHERLICH A., Psychanalyse et urbanisme, Gallimard, Paris, 1970.
- MUMFORD L., Le déclin des villes, Ed. France-Empire, Paris, 1970.
- PARK R.-E., BURGESS E.-W., MCKENZIE R.-D., The city, Chicago University Press, Chicago, 1925.
- PIOLLE X., Les citadins et leur ville, Privat, Toulouse, 1979.
- RAFFESTIN Cl., Le travail dans la ville occidentale à travers l'étude des mouvements pendulaires, cours de géographie sociale, Mouvement des étudiants en géographie, Genève, 1970-71.
- RAFFESTIN Cl., "La ville comme métaphore", in Médecine et Hygiène No 1352, Genève, 1974.
- RAGON M., L'architecte, le prince et la démocratie, A. Michel, Paris, 1977.
- REMY J., La ville, phénomène économique, Ed. Vie Ouvrière, Bruxelles, 1966.
- REMY J., "Incidences des innovations technologiques sur les formes de vie sociale", in L'analyse interdisciplinaire de la croissance urbaine, Colloques Nationaux du CNRS No 931, Toulouse 1-3 juin 1971, Editions du CNRS, Paris, 1972.
- RIMBERT S., Les paysages urbains, A. Colin, Paris, 1973.
- TOPALOV Ch., Les promoteurs immobiliers, Mouton, "La recherche urbaine 4", Paris, 1974.
- VIEILLE P., Marché des terrains et société urbaine, Ed. Anthropos, Paris, 1970.
- VIEILLE P., "L'espace global du capitalisme d'organisation", in Espaces et Sociétés No 12, Ed. Anthropos, Paris, 1974.
- WOLFF J.-P., Pouvoir et urbanisme, Lausanne et Toulouse, Institut des sciences politiques, Mémoires et Documents 14, Lausanne, 1981.

OUVRAGES CONCERNANT GENEVE

- ACKERMANN E., Considération sur le problème du logement, Imprimerie du "Journal de Genève", Genève, 1954.
- BABEL A., "Genève et la révolution industrielle, XVIIIe-XIXe siècles", tirage à part de Mélanges d'études économiques et sociales offerts à Cl.-P. TERRIER, Faculté SES, Vol. XIX, pp. 1 à 22, Genève, 1968.
- BABEL A., "Un siècle d'histoire économique de Genève, 1850-1950", tirage à part du Livre du centenaire de l'Institut national genevois, Genève, pp. 91 à 121.
- BARDE E., "En marge de l'histoire, quartiers nouveaux, vieux souvenirs", extrait du Journal de Genève du 26 mars au 3 mai 1937, augmenté de quelques compléments et d'illustrations, Genève, 1937.
- BARDE E., La "Grande Genève", Ville-Plainpalais-Petit-Saconnex-Eaux-Vives, A. Jullien, Genève, 1930.
- BASSAND M., "Développement urbain et logement : la situation de Genève", in Annales du Centre de Recherches Sociales, No 2, IES, Genève, 1974.
- BENDAHAN S., GROSGURIN R., HERRERA M., LUDER R., MARGRAF Y., Espace urbain, espace social, EAUG, Genève, 1971.
- BERMANN J.-L., Etude générale de la circulation à Genève, 2 vol., Genève, 1959.
- BERTRAND H., CORDEY Ph., HUSSY Ch., HUSSY J., RAFFESTIN Cl., Etude d'aménagement, commune de Vernier, Département de Géographie, FSES, Genève, 1976.
- BLONDEL L., "Le développement urbain de Genève à travers les siècles", in Cahiers de Préhistoire et d'Archéologie, Genève, Nyon, 1946.
- BLONDEL L., "Géographie urbaine et féodale", extrait de L'Histoire de Genève, des origines à 1798, A. Jullien, Genève, 1951, pp. 67 à 72.
- BLONDEL L., "Géographie politique et urbaine, 1846-1955", extrait de L'Histoire de Genève de 1798 à 1931, A. Jullien, Genève, 1956, pp. 161 à 182.
- BLONDEL L., "Géographie urbaine et politique", extrait de L'Histoire de Genève, des origines à 1798, A. Jullien, Genève, 1951, pp. 221 à 229.
- BLONDEL L., "Géographie urbaine et politique. 1798-1846", extrait de L'Histoire de Genève de 1798 à 1931, A. Jullien, Genève, 1956, pp. 31 à 38.
- BLONDEL L., Origine et développement des lieux habités, Genève et environs, conférence lue à l'Institut suisse d'anthropologie générale, mars 1914, Genève, 1915.
- BLONDEL L., "Les faubourgs de Genève au XVe siècle", in Mémoires et Documents publiés par la Société d'Histoire et d'Archéologie de Genève, tome 5, A. Jullien, Georg & Cie, Genève, 1919.

- BODMER A., "Genève, une vision à travers les siècles", in ETH-Tagung für Landesplanung, 1-3 octobre 1942, pp. 92 à 102, AG Gebr. Leemann und Co, Zürich, 1943.
- BOISSONNAS Ch., Le développement de Genève et les constructions, Genève, 1913.
- BONNARD M., Le problème du logement subventionné à Genève, EAUG, Genève, 1970.
- CAMPICHE R., ZIMMERMANN E., "Les Eaux-Vives : un quartier traditionnel", in Changement Social et Communauté, série spéciale d'Etudes et Rapports de l'Institut d'éthique sociale de la FEPS, No 4, Lausanne, 1973.
- CAMPICHE R., ZIMMERMANN E., "La vie sociale aux Eaux-Vives", in Changement Social et Communauté, série spéciale d'Etudes et Rapports de l'Institut d'éthique sociale de la FEPS, No 5, Lausanne, 1975.
- CARLIER A., PAYCHERE D., Le délogement et la dégradation des conditions d'habitat, EAUG, Genève, 1971.
- CORAT (conférence des offices romands d'aménagement du territoire et d'urbanisme), Rapport de groupe de travail sur les plans de quartiers, avril 1976.
- CORBOZ A., "La formation urbaine de Genève", extrait de Genève, carrefour des Nations, Ed. Générales, Genève, 1943.
- CORDEY Ph., GAUDIN J.-M., PATRY F., Délices-Grottes-Montbrillant, étude d'un espace urbain, Département de Géographie, FSES, Genève, 1974.
- CRIVELLI R., Le Lignon, étude d'un espace urbain, Département de Géographie, FSES, Genève, 1976.
- DARIER S., Quelques mots sur l'assainissement et l'agrandissement de la ville de Genève, Genève, 1865.
- DERIAZ J.-J., Les Grottes et Cornavin, Genève, 1972.
- DERIAZ J.-J., Genève sans urbanisme, où allons-nous ?, Genève, 1953.
- DEPARTEMENT DES TRAVAUX PUBLICS, Genève, premier compte-rendu de la commission d'urbanisme, 1961-1965, Genève, 1966.
- DEPARTEMENT DES TRAVAUX PUBLICS, Genève, deuxième compte-rendu de la commission d'urbanisme, 1966-1969, Genève, 1970.
- DEPARTEMENT DES TRAVAUX PUBLICS, Genève, troisième compte-rendu de la commission d'urbanisme, 1970-1973, Genève, 1974.
- DEPARTEMENT DES TRAVAUX PUBLICS, Genève, quatrième compte-rendu de la commission d'urbanisme, 1974-1978, Genève, 1980.
- DIND D., "Une grève de locataires à Genève", in Revue internationale d'action communautaire, Logements et luttes urbaines, 4/44, Ecole de Service Social, Université de Montréal, 1980.

- Editions ADVERSAIRES, Les transports urbains, conséquences d'un urbanisme de classe, cahier No 7, Genève, 1971.
- FATIO G., Genève à travers les siècles, Genève, 1900.
- FAVEZ J.-Cl., RAFFESTIN Cl., "De la Genève radicale à la cité internationale", in Histoire de Genève, Privat/Payot, Toulouse/Lausanne, 1974.
- FAZY H., "1814-1914, coup d'oeil historique", extrait de Genève suisse, le livre du centenaire, A. Jullien, Genève, 1914.
- FERRIER J.-P., La commune des Eaux-Vives, de sa création à la fusion, 1798-1930, ouvrage publié sous les auspices du Conseil Administratif de la Commune des Eaux-Vives, Genève, 1931.
- GFELLER Philippe, Le théâtre urbain genevois, Centre universitaire d'écologie humaine et des sciences de l'environnement, Genève, 1981.
- GODILLOT Y., STOHLER J.-P., VAHE M., L'évolution des entreprises du bâtiment et ses effets sur le produit, 2 vol., EAUG, Genève, 1971.
- GROUNAUER M.-M., La Genève de Léon Nicole, 1933-1936, Ed. Adversaires, Genève, 1975.
- GROUPE DE RECHERCHE, DE FORMATION ET D'INTERVENTION SOCIALE (GREFIS), Les incidences de la croissance urbaine sur le service social et l'action sociale dans le canton de Genève, Genève, 1967.
- GUICHONNET P. (sous la direction de), Histoire de Genève, Privat/Payot, Toulouse/Lausanne, 1974.
- GUICHONNET P., "Genève, réflexions sur un destin urbain", in Actes du quatre-vingt-neuvième Congrès National des Sociétés Savantes, Lyon, 1964, section de géographie (extraits), Bibliothèque nationale, Paris, 1965.
- HOSPICE GENERAL (Service d'action sociale), Séminaire d'étude sur le développement urbain et le quartier, 13 et 27 octobre et 10 et 14 novembre 1975, avec la participation du DTP (Direction de l'aménagement) et de la Ville de Genève (Service Immobilier).
- HUSSY Charles, Etude régionale, essai d'analyse sémiologique en géographie humaine, Coll. des thèses de la Faculté SES, thèse No 272, Ed. P. Lang, Berne, 1980.
- INSTITUT DE LA VIE (Commission d'urbanisme), La participation de l'habitant à la formation de son cadre de vie, projet de discussion, Genève, mai 1978.
- LATOUR M., DONNIER P.-A., Urbanisme et lutte urbaine, le groupe des habitants des Pâquis, Département de Sociologie, FSES, Genève, 1975.
- LEVEILLE A., "Genève 1850-1975", in Rénovation urbaine, le cas de Genève, in Werk-archithese, No 15-16, Zürich, mars-avril 1978, pp. 14 à 28.
- LIN S., La dégradation de l'environnement physique de la ville, EAUG, Genève, 1974.

- MAIA M., MEYER F., VINCENT M., Le logement et la plus-value, EAUG, Genève, 1974.
- MARTIN C., "A propos de la fusion de la ville et des communes suburbaines", extrait du Bulletin de la Société pour l'Amélioration du Logement, Genève, 1924.
- MARTIN C., "La ville de Genève, sa formation et son développement futur", extrait de Schweizerische Bauzeitung, Vol. LXXIII, 1919.
- PELLEGRINO J., TEYSSEIRE E., WEBER W., La concentration géographique des entreprises et de la population et le phénomène urbain, EAUG, Genève, 1970.
- PICOT A., Genève et ses voies de communication, la route, le rail, l'eau et l'air, Genève, 1945.
- PIUZ A.-M., "La Genève des lumières", in Histoire de Genève, Privat/Payot, Toulouse/Lausanne, 1974.
- RAFFESTIN Cl., Genève, essai de géographie industrielle, thèse No 206, FSES, St-Amand-Montrond, 1968.
- Rapport général de la commission d'étude pour le développement de Genève, mandaté par le DTP, 1948, A. Jullien, Genève, 1948.
- ROH Ch., La politique urbaine sous le gouvernement socialiste genevois 1933-1936, mémoire de licence, Faculté des Lettres, Département d'Histoire, Genève, 1976.
- ROHRER M., Le logement dans le canton de Genève, thèse No 175, Genève, 1959.
- ROUILLER J.-F., "Métiers et noms des rues à Genève", in Mélanges d'histoire économique et sociale en hommage au Professeur A. BABEL, Genève, 1963, pp. 681 à 711.
- SCHLAEPFER J.-D., SCHWARTZ M., Les grandes étapes du droit genevois en matière d'urbanisme, Centre de Recherche sur la Rénovation Urbaine (C.R.R.), Université de Genève, Ecole d'Architecture, Genève, 1978.
- SCHLAEPFER J.-D., SCHWARTZ M., Structure de la promotion immobilière, Institut de recherche sur l'environnement construit (IREC), Ecole polytechnique fédérale de Lausanne, Lausanne, 1974.
- SOCIETE DES ARTS, CLASSE D'INDUSTRIE ET DE COMMERCE, Histoire économique de Genève, cinq conférences par L. BLONDEL, A. BABEL, E. CHAPUISAT et E. DEROBERT, Genève, 1937-38.
- STAHLIN P., SWIKOVSKY E., La question du logement, EAUG, Genève, 1972.
- TRACHSEL A., Projet d'une transformation et d'un agrandissement de la ville de Genève, Ed. des Pages Littéraires, Genève, 1896.
- VIARO A., "Développement de Genève et problèmes d'urbanisme actuels", in Habitation No 9, Lausanne, 1977.

- VILLE DE GENEVE - ETAT DE GENEVE (DTP), Aménagement de la ville de Genève, 1ère phase d'étude, Genève, 1978.
- VILLE DE GENEVE, Comment voyez-vous votre quartier ?, Information et consultation des groupements et habitants du quartier des Pâquis, 2ème phase d'étude, Genève, 1980.

OUVRAGES CONCERNANT LA METHODOLOGIE

- ANDRESKI St., Les sciences sociales sorcellerie des temps modernes", PUF, Coll. "Sociologie d'aujourd'hui", Paris, 1975.
- BEAUJEU-GARNIER J., La géographie : méthodes et perspectives, Masson & Cie, Paris, 1971.
- BODGAN R., TAYLOR S.-J., Introduction to qualitative research methods : an phenomenological approach to the social sciences, J. Wiley and Sons, New York, 1975.
- BOUDON R., Les méthodes en sociologie, PUF, "Que sais-je" No 1334, Paris, 1969.
- BOUDON R., LAZARSFELD P., Le vocabulaire des sciences sociales, Mouton, Paris, 1965.
- BOULANGER-BALLEYGUIER G., La recherche en sciences humaines, Ed. universitaires, Paris, 1970.
- BRIMO A., Les méthodes des sciences sociales, Editions Montchrestien, Paris, 1972.
- BRUYNE (de) P., HERMAN J., SCHOUTHEETE (de) M., Dynamique de la recherche en sciences sociales, PUF, Coll. "SUP", Paris, 1974.
- CAILLOT R., L'enquête-participation, Ed. Ouvrières, Paris, 1972.
- CAPLOW Th., L'enquête sociologique, A. Colin, Coll. "U2", Paris, 1970.
- CHENOT L., BEAUNEZ R., Villes et citoyens, Ed. Ouvrières, Coll. "Pouvoir local", Paris, 1971.
- DUVERGER M., Méthodes des sciences sociales, PUF, Coll. "Thémis", Paris, 1964.
- FESTINGER L., KATZ D. (sous la direction de), Les méthodes de recherche dans les sciences sociales, 2 tomes, PUF, Paris, 1974.
- FILSTEAD W.-J., Qualitative Methodology, Markham Publishing Company, Chicago, 1970.
- FRENCH H.-M., RACINE J.-B., Quantitative and Qualitative Geography, la nécessité d'un dialogue, University of Ottawa Press, Ottawa, 1971.

- GALTUNG J., Theory and Methods of Social Research, G. Allen and Unwin Ltd, London, 1967.
- GEORGES P., Sociologie et Géographie, PUF, Coll. "Sup", Paris, 1966.
- GEORGES P., Les méthodes de la géographie, PUF, "Que sais-je" No 1398, Paris, 1970.
- GHIGLIONE R., MATALON B., Les enquêtes sociologiques, Théories et pratiques, A. Colin, Coll. "U", Paris, 1978.
- GRISEZ J., Méthodes de la psychologie sociale, PUF, Paris, 1975.
- HAMMOND R., McCULLAGH P.-S., Qualitative Techniques in Geography, Clarendon Press, Oxford, 1974.
- HYMAN H.-H., Interviewing in social research, The University of Chicago Press, Chicago-London, 1970.
- JAVEAU Cl., L'enquête par questionnaire, Editions de l'Institut de Sociologie, Université Libre de Bruxelles, Bruxelles, 1971.
- KAHN R.-L., CANNEL Ch.-F., The dynamics of interviewing, J. Wiley and Sons Inc., New York, 1957.
- L'ANALYSE DES DONNEES EN GEOGRAPHIE (actes du 4e colloque sur), 2-3 octobre 1975, 2 fascicules, Cahiers de géographie de Besançon Nos 14 et 15, 1976.
- LAZARSFELD P., Philosophie des sciences sociales, Gallimard, Paris, 1970.
- LAZARSFELD P., Qualitative analysis : historical and critical essays, Allyn and Bacon Inc., Boston, 1972.
- LIEBERHERR F., Recherche d'une méthodologie intégrée pour l'introduction de l'étude des comportements culturels dans l'aménagement du territoire de la vallée Verzasca (Tessin), Centre d'Etudes Humaines, Genève, 1969.
- LOUBERT DEL BAYLE J.-L., Introduction aux méthodes des sciences sociales, Privat, Toulouse, 1978.
- MCCALL G.-J., SIMMONS J.-L., Issues in participant observation, Addison-Wesley Publishing Company, Massachussetts, 1969.
- MERTON R.-K., Eléments de méthode sociologique, Plon, Paris, 1953.
- MUCCHIELLI R., L'interview de groupe, Librairies Techniques et Editions Sociales Françaises, Paris, 1968.
- PARAIN-VIAL J., La nature du fait dans les sciences humaines, PUF, Paris, 1966.
- PINTO R., GRAWITZ M., Méthodes des sciences sociales, 2 tomes, Dalloz, Paris, 1964.
- RICHARDSON St.-A., DOHRENWEND B.-S., KLEIN D., Interviewing its forms and functions, Basic Book Inc., Publishers, New York-London, 1965.

- RONGERE P., Méthodes des sciences sociales, Dalloz, Paris, 1975.
- SELLTIZ C., WRIGHTMAN I.-S., COOK S.-W., Les méthodes de recherche en sciences sociales, Les Editions HRW, Montréal, 1977.
- WHYTE A.-V.-T., La perception de l'environnement : lignes directrices méthodologiques pour les études sur le terrain, notes techniques du MAB 5, Unesco, Paris, 1978.
- WINDISCH U., Lutte de clan, lutte de classe. Chermignon, la politique au village, Ed. L'Age d'Homme, Lausanne, 1977 (plus particulièrement l'annexe méthodologique pp. 277-306).

LISTE DES TABLEAUX

1. Base légale des plans d'urbanisme et de construction et moyens de recours.
2. Bilan financier établi le 30 janvier 1978 suite à la lutte contre la construction d'un parking souterrain sous la plaine de Plainpalais.
3. Coût de la campagne référendaire contre la construction du parking souterrain de Cornavin.
4. Répartition des démolitions terminées de 1965 à 1975 en Ville de Genève en fonction du nombre de rues touchées par ces démolitions, par secteur démographique.
5. Répartition des constructions terminées de 1965 à 1975 en Ville de Genève en fonction du nombre de rues touchées par ces constructions, par secteur démographique.
6. Tableau comparatif de l'évolution des opérations brutes de rénovation par rapport au type de rénovation (concentration/diffusion) entre 1965 et 1975 en Ville de Genève et par secteur démographique.
7. Tableau comparatif des opérations de rénovation de 1965 à 1975 et de l'ancienneté des immeubles en 1970 en Ville de Genève et par secteur démographique.
8. Constructions terminées de 1965 à 1975 en Ville de Genève, selon l'affectation par secteur démographique.
9. Parc de logements dans le canton et la Ville de Genève.
10. Logements vacants au mois de décembre 1975 en Ville de Genève, selon le mode d'acquisition, par secteur démographique.
11. Répartition par secteur démographique des immeubles contenant les logements vacants recensés au 1er décembre 1975 en Ville de Genève et par année de construction.
12. Locaux vacants au 1er décembre 1975 en Ville de Genève, par secteur démographique.
13. Logements vides au 1er décembre 1975 en Ville de Genève, par secteur démographique.
14. Répartition des emplois de plus de 30 heures des secteurs secondaires et tertiaires en 1965 par secteur démographique en Ville de Genève.
15. Tableau comparatif des opérations de rénovation avec l'évolution des emplois secondaires et tertiaires de 1965 à 1975, en Ville de Genève, par secteur démographique.

16. Tableau comparatif de la rénovation par rue et de l'évolution des emplois secondaires et tertiaires de 1965 à 1975, en Ville de Genève, par secteur démographique.
17. Répartition des établissements des secteurs secondaires et tertiaires en 1965 et 1975 par secteur démographique en Ville de Genève.
18. Tableau comparatif du type de rénovation et de l'évolution des établissements secondaires et tertiaires de 1965 à 1975, en Ville de Genève, par secteur démographique.
19. Répartition en 1965 et 1975 des emplois du secteur tertiaire par secteur démographique (Ville de Genève) et pour quelques branches d'activités.
20. Répartition en 1965 et 1975 des emplois du secteur tertiaire par secteur démographique (Ville de Genève) et pour quelques branches d'activités.
21. Répartition des établissements du secteur tertiaire en 1965 et 1975 par secteur démographique (Ville de Genève) et pour quelques branches d'activités.
22. Répartition des établissements du secteur tertiaire en 1965 et 1975 par secteur démographique (Ville de Genève) et pour quelques branches d'activités.
23. Accroissements de la population résidente de quelques communes genevoises entre 1960 et 1970.
24. Evolution de l'emploi dans le canton de Genève de 1955 à 1975, par secteur démographique.
25. Départs des communes suburbaines vers la Ville de Genève de 1971 à 1975.
26. Plan financier du programme de construction de la fondation Arc-en-Ciel (Avanchet-Parc).
27. Répartition du financement de la fondation Arc-en-Ciel (Avanchet-Parc).
28. Répartition par rue de l'échantillon de population interviewée (rue du Prieuré et rue Jean-Violette).
29. Répartition des actifs et non-actifs par secteur économique entre 1968 et 1978 pour les rues du Prieuré et Jean-Violette.
30. Comparaison entre les actifs et non-actifs totaux de chaque rue (Prieuré et Jean-Violette) et les actifs et non-actifs de l'échantillon de population à interviewer (en 1978).
31. Comparaison entre la répartition globale des actifs et non-actifs par secteur économique et les actifs et non-actifs de la population réellement interrogée pour les rues du Prieuré et Jean-Violette en 1978.

32. Caractéristiques des populations interviewées aux rues du Prieuré et Jean-Violette.
33. Population résidente et migrations inter-communales et inter-quartiers, par secteur démographique, en Ville de Genève, en 1979.
34. Migrations inter-communales et inter-quartiers par secteur démographique, rapportées en nombres relatifs par rapport à la population résidente de chaque secteur en Ville de Genève, en 1979.

L I S T E D E S S C H E M A S

1. Information factuelle et information structurante.
2. Evolution du rapport Espace/Territoire.
3. Rente foncière chez Marx et Ricardo.
4. La rente foncière urbaine.
5. Les processus de rénovation urbaine.
6. Synthèse comparative et évolutive des statistiques chargées de fixer les modes d'intervention territoriale.
7. Synthèse des événements de l'affaire de Plan-les-Ouates.
8. Relations indirectes entre les différents acteurs de l'affaire de Plan-les-Ouates (1).
9. Relations indirectes entre les différents acteurs de l'affaire de Plan-les-Ouates (2).
10. Autres formes possibles de relations indirectes.
11. Synthèse du système relationnel à deux niveaux dans le cadre de l'affaire de Plan-les-Ouates.
12. Système relationnel liant les acteurs dans le cadre de la construction du parking de la Plaine de Plainpalais.
13. Relations indirectes (simplifié) entre les différents acteurs dans le cadre de la construction du parking de Plainpalais.
14. Relations indirectes entre les constructeurs des différents parkings souterrains en Ville de Genève.
15. Les décideurs/aménageurs de la cité d'Avanchet-Parc.

LISTE DES CARTES

1. Les secteurs démographiques en Ville de Genève.
2. Rénovation en Ville de Genève 1965-1975 : constructions et démolitions (chiffres bruts).
3. Rénovation en Ville de Genève 1965-1975 : rénovation (démolitions et constructions), indice de concentration par rue touchée.
4. Rénovation en Ville de Genève 1965-1975 : démolition entre 1965 et 1975, indice de concentration par rue touchée.
5. Rénovation en Ville de Genève 1965-1975 : construction entre 1965 et 1975, indice de concentration par rue touchée.
6. Ville de Genève, rang d'ancienneté des immeubles.
7. Ville de Genève, degré d'inconfort des logements.
8. Ville de Genève, évolution des emplois secondaires et tertiaires entre 1965 et 1975.
9. Ville de Genève, évolution des établissements secondaires et tertiaires entre 1965 et 1975.
10. Ville de Genève, évolution moyenne des établissements secondaires de 1965 à 1975.
11. Ville de Genève, évolution moyenne des établissements tertiaires de 1965 à 1975.
12. Ville de Genève, évolution de la taille moyenne des établissements secondaires et tertiaires de 1965 à 1975.

L I S T E D E S P L A N S

- Communes de Vernier (Le Lignon) et d'Onex, campagne Masset.
- Commune de Plan-les-Ouates (Pré-du-Camp).
- Commune de Vernier (Avanchet-Parc).
- Secteurs démographiques des Pâquis et de Sécheron.
- Secteur démographique La Cluse.
- Rue du Prieuré
 - . *état des immeubles*
 - . *hauteur des immeubles*
- Rue Jean-Violette
 - . *état des immeubles*
 - . *hauteur des immeubles*
 - . *délimitation de l'espace d'étude*

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	7
INTRODUCTION	11
PROBLEMATIQUE GENERALE.....	25
HYPOTHESES DE TRAVAIL	35

PREMIERE PARTIE

LE CONCEPT D'ECOLOGIE URBAINE LIE AUX ACTEURS

INTRODUCTION	41
Chapitre 1. : <i>LES ACTEURS URBAINS</i>	47
Section 1. : <i>Le pouvoir des décideurs/aménageurs</i>	49
- l'Etat	49
- Banques, compagnies d'assurances, établissements hypothécaires et autres sociétés commerciales, industrielles et financières	56
- Les syndicats patronaux et ouvriers.....	56
- Les spéculateurs	57
Section 2. : <i>Le rôle secondaire des aménageurs/exécutants</i>	58
- Les promoteurs	58
- Les entreprises générales de construction	58
- Les entreprises de construction	58
- Les architectes	58
- Les sociétés immobilières	59
- Les régisseurs	59
- Les sociétés coopératives de construction	59
- Les ingénieurs civils, techniciens et autres professionnels du bâtiment	60
- Les entreprises du bâtiment	60
Section 3. : <i>Les moyens d'intervention à disposition des usagers</i>	62

Section 4. : Un moyen particulier d'intervention : la lutte urbaine (exemple genevois)	70
4.1. Le Groupe des habitants des Eaux-Vives (GHEV).....	80
4.2. Le Groupe logement Plainpalais (GLP)	82
4.3. Le Cartel des Pâquis	84
4.4. L'Action populaire aux Grottes (APAG)	87
4.5. L'Association de défense du quartier Saint-Jean-Cayla-Avenue d'Aire.....	92
4.6. Les luttes des locataires d'Onex-Lignon-Avanchet.....	96
Section 5. : Les problèmes des mouvements de quartier genevois	100
5.1. Le manque d'intérêt des citoyens	100
5.2. Les problèmes financiers	101
5.3. Le manque de coordination entre les mouvements de quartier	106
5.4. L'encadrement des mouvements de quartier	110
5.5. Propositions concrètes pour un contre-pouvoir	113
Chapitre 2. : APPROPRIATION ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE URBAIN	115
Section 1. : L'appropriation du territoire	117
Section 2. : L'aménagement du territoire.....	128
2.1. Les techniques utilisées.....	128
2.1.1. La transformation progressive	129
2.1.2. La marginalisation urbaine.....	131
2.2. Définition de la rénovation urbaine	133
Section 3. : Essai de repérage d'une stratégie de la rénovation urbaine en Ville de Genève	140

DEUXIEME PARTIE

GENÈVE, ESSAI D'ÉCOLOGIE URBAINE I

(Les relations entre acteurs ou la territorialité
perçue à l'échelle communale)

PROBLEMATIQUE SPECIFIQUE	205
---------------------------------------	------------

Chapitre 1. : L'ENJEU POLITIQUE ET ECONOMIQUE DU TERRITOIRE (Le cas genevois à partir du conflit opposant radicaux et conservateurs au sujet de la démolition des fortifications).	211
---	------------

Chapitre 2. : QUELQUES EXEMPLES D'ANALYSE RELATIONNELLE	229
Section 1. : La politique communale dans le mode de production urbaine ou l'affaire de Plan-les-Ouates	232
1.1. Affaire des terrains de Compesièrè	235
1.2. Affaire des tours du Pré-du-Camp	239
1.3. Analyse de l'appartenance à des conseils d'administration	245
1.4. Les décideurs/aménageurs	255
1.4.1. Les autorités cantonales	256
1.4.2. Les autorités communales	260
1.5. Les aménageurs/exécutants	262
1.6. Les usagers	263
Section 2. : Les relations politico-économiques des constructeurs du parking souterrain de Plainpalais	269
Section 3. : Le rôle des acteurs dans la construction et la gestion de la cité d'Avanchet-Parc (commune de Vernier)	275
3.1. Les décideurs/aménageurs	277
- E. Göhner S.A.	277
- Les banques et compagnies d'assurances	278
- Les syndicats patronaux	278
- Fondation Arc-en-Ciel	278
- Autres organisations publiques ou privées	281
- L'Etat	281
3.2. Les aménageurs/exécutants	287
- Sociétés coopératives de construction-Syntercoop	288
- Régies	289
3.3. Les usagers	290
Section 4. : L'échec de la sauvegarde de l'immeuble des Intérêts de Genève (Place des Bergues)	295
4.1. Les décideurs/aménageurs	300
- L'Etat	300
- Banques et assurances	305
4.2. Les aménageurs/exécutants	306
- Les sociétés immobilières	306
4.3. Les usagers	307

T R O I S I E M E P A R T I E

GENEVE, ESSAI D'ECOLOGIE URBAINE II

(Les coûts socio-économiques de la rénovation urbaine ou
la territorialité perçue à grande échelle)

Chapitre 1. : PRESENTATION METHODOLOGIQUE	315
Section 1. : La préparation de l'entretien (interview)	316
Section 2. : Le choix des lieux	320
2. 1. Les Pâquis	322
2. 2. Sécheron	326
2. 3. La Cluse	329
Section 3. : Choix de l'échantillon de population	344
Chapitre 2. : LES COÛTS SOCIO-ECONOMIQUES DE LA RENOVATION URBAINE	355
Section 1. : La rue du Prieuré	357
1. 1. La modification des relations sociales.....	363
1. 2. L'anonymat	369
1. 3. Le changement d'échelle géographique.....	371
1. 4. La mobilité résidentielle	374
1. 5. Le racisme et la xénophobie	380
1. 6. Les problèmes de circulation automobile	383
1. 7. Autres coûts sociaux	385
1. 8. Les coûts économiques	388
Section 2. : La rue Jean-Violette	396
2. 1. La modification des relations sociales	402
2. 2. La mobilité résidentielle.....	406
2. 3. Les problèmes de circulation	407
2. 4. Les coûts sociaux divers	408
2. 5. Les coûts économiques	409
Conclusion	413
REMARQUES FINALES	419
LEXIQUE!	427
BIBLIOGRAPHIE	428
LISTE DES TABLEAUX	443
LISTE DES SCHEMAS	446
LISTE DES CARTES.....	447
LISTE DES PLANS.....	448
TABLE DES MATIERES	449

Dans la même collection

- Edouard Rossier: Contribution aux explications dynamiques de la consommation semi-agrégée. 252 p. 1974. Edité dans les «Publications Universitaires Européennes», série V/sciences économiques et politiques, No 84.
- Alfred Tovas: Théorie et pratique des accords commerciaux préférentiels. Application au régime des échanges entre l'Espagne et la CEE. 296 p. 1974. Edité dans les «Publications Universitaires Européennes», série V/sciences économiques et politiques, No 86.
- Fabrizio Carlevaro: Sur la comparaison et la généralisation de certains systèmes de fonctions de consommation semi-agrégées. 424 p. 1975.
- Roger Ballmer: Versuch einer Erfassung der Straßenverkehrsunfallfolgekosten für die Schweiz 1972. 224 p. 1975.
- Jean-Guy Loranger: Théorie néo-classique de la demande de capital. Application à l'ensemble des industries manufacturières canadiennes. 222 p. 1975.
- Ernst Bollinger: La presse suisse, structure et diversité. 328 p. 1976.
- Jean-Jacques Snella: Théorie des choix et approches empiriques dans l'étude de la consommation privée: Analyse et expériences. 216 p. 1976.
- Jean-Pierre Béguelin: Indicateurs statistiques de la conjoncture suisse. Essai sur la signification conjoncturelle des statistiques économiques suisses. 700 p. 1976.
- Bohdan W. Hawrylyshyn: L'éducation des dirigeants – Aspects méthodologiques. 292 p. 1977.
- Rolando Morales: Etude et analyse des modèles ARMA de Box-Jenkins en vue de leur utilisation en économétrie. 342 p. 1977.
- Mathias Sinamenye: La répartition des droits de douane entre membres d'une Union douanière. 252 p. 1977.
- Fabien Dunand: L'indépendance de l'Algérie. Décision politique sous la Vème République (1958–1962) 266 p. 1977.
- Beat Bürgenmeier: L'analyse théorique de l'évolution des termes de l'échange, le cas de la Suisse. XII, 314 p. 1977.
- Gilbert McNeill: Contribution à l'analyse des modèles multisectoriels: Analyses de la fonction de production de Wigley et de son Introduction dans un modèle sectoriel d'équilibre statique. 248 p. 1978.
- Gabrielle Antille: Etude et comparaison de modèles de prix avec application au cas de la Suisse. 336 p. 1978.
- Wafik Grais: Sur le développement intégré de l'économie et du système d'enseignement. Application à l'Egypte. 436 p. 1978.
- Peter Leutert: Création et développement d'un outil informatique destiné à l'analyse boursoière. 178 p. 1978.
- Paul-André Sanglard: Ajustement des structures productives: théorie, politique et pratique. 320 p. 1978.
- René Burkhalter: Les aspects financiers des emprunts obligatoires convertibles et des emprunts assortis d'un droit d'option. 266 p. 1978.
- Erminio Baranzini: L'analyse des modèles d'entrées-sorties en économie. Problèmes de méthodes et pratiques opératoires. 312 p. 1978.
- Manfred Gilli: Etude et analyse des structures causales dans les modèles économiques. 203 p. 1979.
- Laurence Tricot: Sur la notion de distance entre opérateurs. Applications à quelques problèmes d'identification des modèles à retards échelonnés. 152 p. 1979.
- Gérard Sallin: Fluctuations conjoncturelles et politiques stabilisatrices: le cas de la construction en Suisse. 398 p. 1979.
- Jean-Noël Rey: Analyse du comportement des organisations syndicales dans le processus de décision en Suisse. 288 p. 1979.
- Elie Amsellem: les forces de croissance et les forces de freinage de la petite et moyenne entreprise industrielle analysées sous l'aspect particulier de la production. 214 p. 1979.
- Carlo Maggini: l'influence de autoroutes sur la localisation des entreprises et sur leur stratégie économique – avec une application au cas du Tessin. 299 p. 1979.
- Gilbert Ritschard: Contribution à l'analyse des structures qualitatives des modèles économiques. 308 p. 1980.

- Daniel Royer: Contribution à l'analyse qualitative des modèles de décision. 288 p. 1980.
- Charles Hussy: Genève, étude régionale. Essai d'analyse sémiologique en géographie humaine. 464 p. 1980.
- Thanh-Huyen Ballmer-Cao: Analyse des niveaux de participation et de non-participation politiques en Suisse. 292 p. 1980.
- Christian Ebenegger: Espace urbain et localisation résidentielle. 192 p. 1981.
- Ortrud Edwards: Maladies rhumatismales en Suisse. Quelques aspects économiques. 338 p. 1981.
- Amin Sadat Khamsi: Vers une politique de services en marketing bancaire. Le cas des banques cantonales suisses. 330 p. 1982.
- René Sieber: L'analyse des effets de l'investissement direct sur le revenu et sa distribution dans le pays d'accueil. 218 p. 1983.
- Paul Wetterwald: Coûts externes, principes d'internalisation et commerce extérieur dans le cas d'une petite économie. 276 p. 1983.

Philippe Cordey est né à Nyon en 1948. Après avoir fait sa maturité commerciale à Genève, il obtint une licence en géographie humaine ainsi qu'un certificat de spécialisation en écologie humaine. Parallèlement à son activité d'enseignant à l'Ecole supérieure de commerce de Genève, l'auteur poursuit une activité de recherche dans les domaines de l'écologie humaine/ urbaine et de l'aménagement du territoire.